

Villavegen 71 2344 ILSENG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 195 m²

BRA-i: 195 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

18

TG-3

2

TG-IU

1

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/31115>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skader i konstruksjonen som krever tiltak. Fundament og søyler har konstruksjonssvikt, det registreres vesentlige skjevheter på bæresøyler og oppsprekking i fundamenter. Forholdet vurderes å skyldes bevegelser i grunnen grunnet utilstrekkelig frostsikring.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Frittstående bygg - Uthus

Oppsummering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. TG3 er valgt for å belyse at bygget har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak. Det registreres skjevheter i tak og vegger, og setningsskader i betonggulv og grunnmur. TG3 er valgt basert på ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes omfattende utbedringer, i ett kost/nytte perspektiv så bør riving og gjenoppbygging av uthuset vurderes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrengfallet rundt bygningen er tilnærmet flatt og mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Det registreres stedvis løs og manglende topplst.

Det registreres enkelte salt/kalkutslag og pussavskalling på innvendige grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet. Frittstående luftavfukter var påslått befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at topplst festes der den har løsnet, og at det etableres topplst der dette mangler. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer mot grunnmur/betonggulv bør unngås og god utlufting kombinert med fortsatt bruk av luftavfukter anbefales.

Krypkjeller

Oppsummering

Det kan ikke verifiseres om det er benyttet dampsperre mot grunnen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier i krypkjelleren så anbefales det å etablere plast mot grunn, som et preventivt tiltak.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres treghet i åpne/lukkemekanisme på vinduer i to soverom i loftsetasje. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) på kjellervinduer er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer og balkongdør er noe værslitt.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring av vinduer med tregheter anbefales. Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Kledningen bærer ikke preg av å være negativt påvirket. Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet, dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Luftespaltene mellom taksperrene er tettet med isolasjon, konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det ble observert misfarging (svertesopp/muggsopp) i takkonstruksjonen, misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftelekkasjer fra oppholdsrom, kombinert med mangelfull ventilering. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i takro, (piggmåling: 17,2 vektprosent). Målingen gir likevel kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold, noe som gjør at jevnlig ettersyn av loftet alltid anbefales på et generelt grunnlag. Det registreres manglende isolering av downlightskasser på kaldtloftet.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering må etableres, downlightskasser bør isoleres og kaldtloft bør holdes under jevnlig ettersyn slik at ytterligere tiltak kan iverksettes ved behov.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av nedløpsrør anbefales. I tillegg anbefales det å snu nedløpsrør slik at falsen peker utover.

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat og stein. Kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, kombiovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Glassplate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Det registreres ett hakk i benkeplate ved platetopp som vurderes å overstige normal slitasje, forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Toalettrom

Oppsummering

Beskrivelse:

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og med tilluft i dør (f.eks. overstrømingsrist) for optimal ventilerings.

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje

Oppsummering

Rekkverkshøyde er målt til 70 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen er en åpen tretrapp, åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav i henhold til dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk med høyde på 90 cm anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og åpninger i rekkverk slik at åpningene ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje

Oppsummering

Rekkverkshøyde er målt til 80 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav i henhold til dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk med 90 cm høyde anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør fra gråvannskum til kommunale ledninger har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipehøyden er ikke målt, da taket er undersøkt med drone. Det er ikke informert om at det har blitt gitt avvik i forbindelse feiervesenets kontroll av fyringsanlegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2025

Rapportdato
16.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Hernæs Andreassen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er etterspurt, men ikke mottatt.

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 takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Villavegen 71, 2344 Ilseng**

Kommunenr:	3413	Gårdsnr:	211	Bruksnr:	46	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	- Ukjent byggeår						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Villavegen 71 i Stange kommune.

Enebolig oppført på starten av 1950-tallet. Utstedt ferdigattest for tilbygg i 2018. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av tre og betongkonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner over hoveddel, pulttak på tilbygd del. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (1700 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med grus, støttemur i naturstein, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Gang, toalettrom, vaskekjeller, hobbyrom, bod og uinnredet kjellerrom.

1. Etasje: Entré, gang, bad, kjøkken, spisestue og stue.

Loftsetasje: Gang og tre soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Fliser og parkett.

Vegg: Malte flater og malt panel.

Himling: Malte flater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på flislagte gulvflater, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue og vedovn i vaskekjeller.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Renovert bad.	Nei
2007/2008	Ny drenering, ny takteking, revet gammelt inngangsparti og oppført nytt, etterisolert og ny utvendig kledning, nye vinduer i 1. etasje og loftsetasje.	Ja
2015	Ny kjøkkeninnredning.	Nei
2016	Spisestue med skyvedør til terrasse og tilbygd TV-stue.	Ja

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	195	195	0	0	63
Uthus	51	0	51	0	0
Totalt m²	246	195	51	0	63

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	41	41	0	0	0
1. Etasje	100	100	0	0	63
Loftsetasje	54	54	0	0	0
Totalt m²	195	195	0	0	63

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjelleretasje	53	41	12
Loftsetasje	60	54	6
Totalt m²	113	95	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	41	35	6	Gang, toalettrom, hobbyrom og vaskekjeller.	Bod.
1. Etasje	100	100	0	Entré, gang, bad, kjøkken og stue.	
Loftsetasje	54	54	0	Gang og tre soverom.	
Totalt m²	195	189	6		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	51	0	51	0	0
Totalt m²	51	0	51	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i kjeller (uinnredet kjellerrom) er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Deler av fuktsperren mangler topplist, og fuktsperren har stedvis løsnet fra topplisten.



Salt/kalkutslag i kjeller.

Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Boligen har grunnmur av betong med sparestein og lettklinkerblokker.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Drenering dokumenteres å være skiftet i 2007/2008. Det ble gravd opp masser en meter fra grunnmuren rundt hele boligen, etablert fuktsperre med topplist mot grunnmur, lagt dobbelt drensør (slisset og lukket rør) tilknyttet gråvannskum, lukket drensør er direkte tilknyttet taknedløp. Fyllt tilbake med drenerende masser.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?

Ja

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?

Nei

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-2

Terrengfallet rundt bygningen er tilnærmet flatt og mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Det registreres stedvis løs og manglende topplist.

Det registreres enkelte salt/kalkutslag og pussavskalling på innvendige grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet. Frittstående luftavfukter var påslått befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at topplist festes der den har løsnet, og at det etableres topplist der dette mangler. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer mot grunnmur/betonggulv bør unngås og god utlufting kombinert med fortsatt bruk av luftavfukter anbefales.

6.2 Grunnmur og fundament



Boligen har grunnmur av betong med sparestein.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller, Ringmur

Opprinnelig del av boligen er oppført med grunnmur med kjeller, tilbygde deler er oppført med ringmur og stripefundamentering med krypkjeller.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong med sparestein, Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Krypkjeller



Oversiktsbilde krypkjeller.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under tilbygd del av boligen. Det er adkomst til deler av krypkjelleren via varevindu i hobbyrom.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 52,9 RF ved 18 grader celsius. Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Det gjøres oppmerksom på at målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det kan ikke verifiseres om det er benyttet dampsperre mot grunnen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier i krypkjelleren så anbefales det å etablere plast mot grunn, som et preventivt tiltak.

6.4 Støttemur



Støttemur i naturstein.

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.5 Rom under terreng



Det registreres salt/kalkutsalg på grunnmur i vaskekjeller.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er innredet med gang, hobbyrom, vaskekjeller, bod og toalettrom. Flislagt gulv i gang, hobbyrom og toalettrom.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.6 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde terrasse.

Type

Terrasse

Sør og vestvendt terrasse med tilgang fra stue og inngangsparti på 63 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen er oppført i 2007/2008.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja



Vesentlige skjevheter på bæresøyle til terrasse.

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

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Det registreres skader i konstruksjonen som krever tiltak. Fundament og søyler har konstruksjonssvikt, det registreres vesentlige skjevheter på bæresøyer og oppsprekking i fundamenter. Forholdet vurderes å skyldes bevegelser i grunnen grunnet utilstrekkelig frostsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Vinduer og dører



Oppsprekte kittfalsen på kjellervindu.



Værslitt vinduskarm.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Varevinduer,

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer i 1. Etasje og loftsetasje fra 2006/2007 (montert i 2007). Entrédør fra 2007. Balkongdør (skyvedør) fra 2016.

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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres treghet i åpne/lukkemekanisme på vinduer i to soverom i loftsetasje. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) på kjellervinduer er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer og balkongdør er noe værslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring av vinduer med tregheter anbefales. Overflatebehandlinger må påregnes.

6.8 Yttervegger



Boligen er kledd med stående kledning.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Kledningen bærer ikke preg av å være negativt påvirket. Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

TG-2

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Mangelfull isolering over downlightkasser.

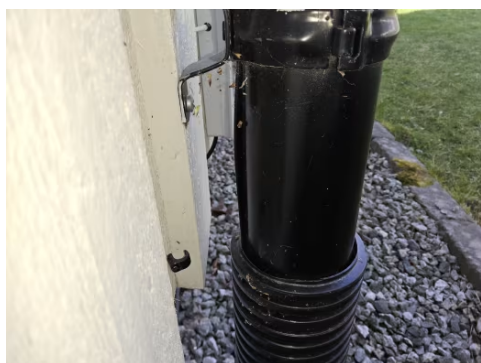
Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft over deler av boligen. Adkomst via takluke og stige. Synlige trebjelker og isolasjon (treflis) mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med gulvbord. Synlige taksperrer. Lufteventiler i gavlvegg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet, dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Luftespaltene mellom taksperrene er tettet med isolasjon, konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det ble observert misfarging (svertesopp/muggsopp) i takkonstruksjonen, misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom, kombinert med mangelfull ventilering. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt moderat/forhøyet fuktnivå i takro, (piggmåling: 17,2 vektprosent). Målingen gir likevel kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold, noe som gjør at jevnlig ettersyn av loftet alltid anbefales på et generelt grunnlag. Det registreres manglende isolering av downlightskasser på kaldtloftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering må etableres, downlightskasser bør isoleres og kaldtloft bør holdes under jevnlig ettersyn slik at ytterligere tiltak kan iverksettes ved behov.

6.10 Renner og nedløp



Det registreres buling på enkelte nedløpsrør.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av nedløpsrør anbefales. I tillegg anbefales det å snu nedløpsrør slik at falsen peker utover.

6.11 Takkonstruksjon



Saltak på hoveddel, pulttak på tilbygget del.

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Opprinnelig del av boligen og inngangspartiet er oppført med saltak. Tilbygget del har pulttak.	
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?	Ja

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

6.12 Taktekking



Det registreres noe mosegroing på takplater.

Type tekking	Metallplater
--------------	--------------

Kami takplater, i hele lengder for å unngå skjøter. Ettermontert mønebånd i kobber.

Inspisert fra	Annet
---------------	-------

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

Ny taktekking med undertak, beslag, pipehatt og mønebånd av kobber i 2007.

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

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

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

Oppsummering av taktekking

TG-1

Det registreres stedvis noe mose på taket, noe som kan forkorte levetiden på taktekkingen. Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.13 Utstyr på tak



Det er etablert takstige til pipe.

Er det krav til 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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.15 Ildsted/Skorstein



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue og vedovn i vaskekjeller.	
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?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-IU

Pipehøyden er ikke målt, da taket er undersøkt med drone. Det er ikke informert om at det har blitt gitt avvik i forbindelse feiervesenets kontroll av fyringsanlegg.



Pipe over tak er inspisert med drone.

6.16 Kjøkken



Hakk i benkeplate.



Oversiktsbilde 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

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat og stein. Kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, kombiovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Glassplate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Det registreres ett hakk i benkeplate ved platetopp som vurderes å overstige normal slitasje, forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

To ventilatorer i overskap over platetopp.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenventilatorene er testet med papir og det registreres sug i kanalene.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.18 Toalettrom



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Beskrivelse:

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Veggghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og med tilluft i dør (f.eks. overstrømingsrist) for optimal ventilering.

6.19 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje



Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Beskrivelse

Åpen 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?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverkshøyde er målt til 70 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen er en åpen tretrapp, åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen mangler håndløper langs vegg som er et krav i henhold til dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk med høyde på 90 cm anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og åpninger i rekkverk slik at åpningene ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje



Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje.

Beskrivelse

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

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 80 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav i henhold til dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk med 90 cm høyde anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.21 Avløpsrør



Stakeluke er plassert i toalettrom.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at samtlige avløpsrør i boligen er skiftet frem til gråvannskum.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.22 Vannledninger



Hovedestoppekran er plassert i vaskekjeller.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser om at vannrør i boligen er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, toalettrom og kjøkken.	
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-1

6.23 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i kjellergang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjellergang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	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-2

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.24 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Ventilasjon



Symptomer på kondens registreres i enkelte vinduskarmer (krakelert maling).

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegger, periodvis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Oversiktsbilde bad.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er renoverert i 2005, skiftet servantarmatur våren 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

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

Nei

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

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?

Ikke kontrollerbart

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Vegghengt høyskap. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Drenering fra innebygget toalettsisterner er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sisterner uten dreneringsåpning.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: Under 6 vektprosent.

Dokumentasjon

6.27 Øvrig: Innvendige overflater

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

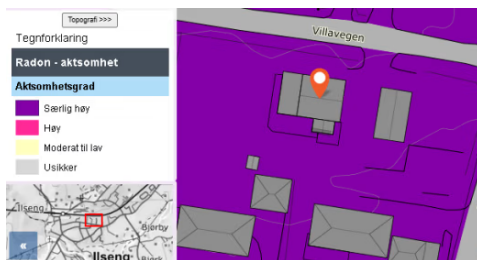
Himlinger: Malte flater.
Vegger: Malte flater og malt panel.
Gulv: Fliser og parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

6.28 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart.

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Med bakgrunn av at boligen ligger i ett kartlagt område med høye radonforekomster så anbefales det at det gjennomføres en ny radonmåling. DSA anbefaler på på generelt grunnlag at det gjennomføres radonmåling hvert femte år.

6.29 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Deler av utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent eksakt årstall.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør fra gråvannskum til kommunale ledninger har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.30 Øvrig: Frittstående bygg - Uthus



Skjevheter i takkonstruksjon.

Beskrivelse

Uthus oppført med støpt gulv i enkelte rom og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket har saltaksform tekket med takstein.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. TG3 er valgt for å belyse at bygget har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak. Det registreres skjevheter i tak og vegger, og setningsskader i betonggulv og grunnmur. TG3 er valgt basert på ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes omfattende utbedringer, i ett kost/nytte perspektiv så bør riving og gjenoppbygging av uthuset vurderes.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.31 Øvrig

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Huseier opplyser at det er utført service i egen regi på varmepumpen siden den ble montert for 4-5 år siden.

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant