

Henrik Wergelands veg 41 2407 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1998

BRA: 80 m²

BRA-i: 75 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

16

TG-3

3

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/33690>

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

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Over halvparten av forventet levetid er passert på renner og nedløpsrør.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utbedring av nedløpsrør med skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell på ca 18mm fra flis ved døråpning til topp sluk. Varierende fallforhold på gulv.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det registreres "bom" i flere gulvfliser i dusjsonen (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss / sprekker i flisfuger.

Det registreres sprekk i flis i dusjsonen. Det registreres manglende silikonefuge i overgang gulv/vegg i dusjsonen.

Overflater har passert forventet levetid. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppgradering av overflater må påregnes.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det registreres ikke membran i sluk i dusjsonen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trevirke.

Levegg og rekkverk fremstår noe løst.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

Anbefalte tiltak

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det registreres lysåpning ved luftekanal/ventilasjonsrør.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og lufting.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres. Anbefaler ytterligere undersøkelser av takgjennomføring til lufting/ventilasjon.

Det ble ikke målt forhøyde verdier i undertak. Anbefaler ytterligere undersøkelser og jevnlig kontroll av loft.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres knekte takstein.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgard 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales.

Knekte takstein må skiftes ut. Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke. Over halvparten av forventet brukstid er passert på beslag.

Mindre sprekk i fuge ved beslag. Regnskjerm mangler og bør monteres.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak

Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2017. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjøle- og frys, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Benkeplate med nedfelt kum er skiftet.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

For å lukke avviket, monter lekkasjevakt med automatisk stengeventil under kjøkkenbenk, nær oppvaskkum og oppvaskmaskin.

For å lukke avviket, monter komfyrvakt over eller bak stekeovn/platetopp i henhold til gjeldende krav.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Rens eller bytt filter, og kontroller kanal og viftefunksjon for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra ventilator.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert på teknisk rom.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av vannledninger.r.

Det registreres irr på rør og koblinger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

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

Hovedstoppekran anbefales merket for god oversikt.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Sentralavtrekksanlegget viser begrenset sugekapasitet. Inspeksjon av kanaler og ventiler avdekker betydelig tilsmussing, noe som medfører redusert luftgjennomstrømning og svekket funksjon.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Det anbefales å gjennomføre grundig rengjøring av kanaler og ventiler for å fjerne oppsamlet smuss og sikre tilfredsstillende luftstrøm. Videre bør anlegget kontrolleres for å verifisere at sugekapasiteten opprettholdes etter rengjøring.

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det registreres vanndrypp/kondens/irr fra toalett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler ytterligere undersøkelser av toalett.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.7.2025

Rapportdato
15.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ingrid Schulstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud
Firma: Syversrud Takst AS
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og taksmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Informasjon om boligen

Adresse: Henrik Wergelands veg 41, 2407 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 31 Bruksnr: 1071 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1998

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Halvpart av 2-mannsbolig i en etasje. Støpt plate på mark. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende panel. Saltakkkonstruksjon i tre med kaldtloft. Taket er tekket med betongtakstein. Renner og nedløp av metall. Ildsted tilknyttet elementpipe.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Flat tomt, opparbeidet med plen og noe beplantning. Adkomst fra kommunal veg med gruset innkjøring og oppstillingsplass. Normale lys og solforhold. Felles innkjøring med nabo. Tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad. Luft til luft varmepumpe montert i stue.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Takstein en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Takstein en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/40/50 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år

I følge NBI "Levetid for sanitærinnsallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Bygning: Tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	75	5	0	38
Totalt m²	80	75	5	0	38

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	70	10	Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	Teknisk rom og utvendig bod.
Totalt m²	80	70	10		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Boligen er oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse

Delvis overbygget terrasse mot øst. Bjelkelag, gulfv og rekkverk oppført i impregneret trevirke. Levegg i tre mot nabo. Markise med sveis.

Delvis overbygget inngangsparti mot vest. Bjelkelag, gulfv og rekkverk oppført i impregneret trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst om overflatebehandling av terrasse mot øst.

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?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tle i bakken må påregnes.

Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trevirke.

Levegg og rekkverk fremstår noe løst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt, produksjonsår 2018. Formpresset innerdører med 3 speil.

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Terrassedør med 2-lags glass fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Justeringer/smøring anbefales.

6.5 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet juli 2025. Skiftet råteskadet bord.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.	
Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.	
Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestigen plassert i gang.	
Loft isolert med mineralull. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei



Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det registreres lysåpning ved luftekanal/ventilasjonsrør.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og lufting.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres. Anbefaler ytterligere undersøkelser av takgjennomføring til lufting/ventilasjon.

Det ble ikke målt forhøyde verdier i undertak. Anbefaler ytterligere undersøkelser og jevnlig kontroll av loft.

6.7 Renner og nedløp



Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Enkelte nedløpsrør med drensrør montert på utkast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-3**

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

Over halvparten av forventet levetid er passert på renner og nedløpsrør.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utbedring av nedløpsrør med skader må påregnes.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakkonstruksjon med kaldtloft. Påvist lufting ved raft, med netting.

Inspisert fra

På tak

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**

Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser.

6.9 Taktekking



Type tekking

Betongstein

Tekking med betongtakstein fra byggeåret. Undertak med trefiberplater.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Mindre utbedring etter knekte takstein.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres knekte takstein.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales.

Knekte takstein må skiftes ut. Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

6.10 Utstyr på tak



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

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

Plate på mark (støpt betong mot grunn).

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.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Innvendig ett-løps elementpipe.	
Helbeslått pipe over tak. Sotluke plassert i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke. Over halvparten av forventet brukstid er passert på beslag. Mindre sprekk i fuge ved beslag. Regnskjerm mangler og bør monteres. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må foretas lokal utbedring. Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke.	

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2017. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og frys, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Benkeplate med nedfelt kum er skiftet.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

For å lukke avviket, monter lekkasjevakt med automatisk stengeventil under kjøkkenbenk, nær oppvaskkum og oppvaskmaskin.

For å lukke avviket, monter komfyrvakt over eller bak stekeovn/platetopp i henhold til gjeldende krav.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Rens eller bytt filter, og kontroller kanal og viftefunksjon for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra ventilator.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

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

Nei

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

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?	Ikke kontrollert
--	------------------

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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
---	-----

6.15 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Synlige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert på teknisk rom.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

6.16 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Vanninntak og hovedstoppekran plassert på teknisk rom. Rør med kobber og noe rør i rør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av vannledninger.r. Det registreres irr på rør og koblinger. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Hovedstoppekran anbefales merket for god oversikt.	

6.17 Elektrisk



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

Ja

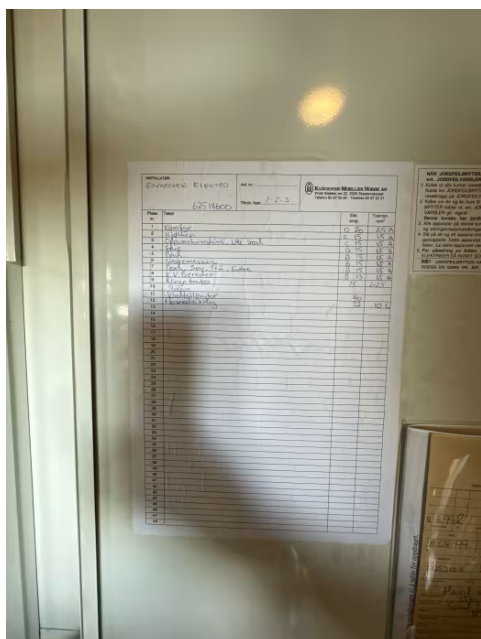
Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2021. Ingen avvik ble registrert.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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.



6.18 Varmesentral: Varmepumpe



Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Inneledd montert i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Opplyst om service i 2023.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.



6.19 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1999

Størrelse

198 L

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 har usikker restlevetid.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

6.20 Ventilasjon



Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Bad, teknisk rom og ventilator på kjøkken tilknyttet sentralavtrekk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vifte med dato fra 2017. Ingen opplysninger om rengjøring av kanaler.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Sentralavtrekksanlegget viser begrenset sugekapasitet. Inspeksjon av kanaler og ventiler avdekker betydelig tilsmussing, noe som medfører redusert luftgjennomstrømning og svekket funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Det anbefales å gjennomføre grundig rengjøring av kanaler og ventiler for å fjerne oppsamlet smuss og sikre tilfredsstillende luftstrøm. Videre bør anlegget kontrolleres for å verifisere at sugekapasiteten opprettholdes etter rengjøring.

6.21 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad fra byggeår. Gulv med fliser. Vegger med fliser og malt strie. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja



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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Målt høydeforskjell på ca 18mm fra flis ved døråpning til topp sluk. Varierende fallforhold på gulv.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det registreres "bom" i flere gulvfliser i dusjsonen (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss / sprekker i flisfuger.

Det registreres sprekke i flis i dusjsonen. Det registreres manglende silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjsonen.

Overflater har passert forventet levetid. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppgradering av overflater må påregnes.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Plastsluk i gulv, ingen synlig membran.

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

Ja

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

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det registreres ikke membran i sluk i dusjsonen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blande batteri. Dusjvegger i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det registreres vanndrypp/kondens/irr fra toalett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler ytterligere undersøkelser av toalett.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Ventil i himling tilknyttet sentralavtrekk, ikke etablert tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (teknisk rom). Ikke målt forhøyde verdier i bunnsvill.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat og belegg.

Vegg: Overflater bestående av panel og malte plater.

Tak: Overflater bestående av malte himlingsplater.

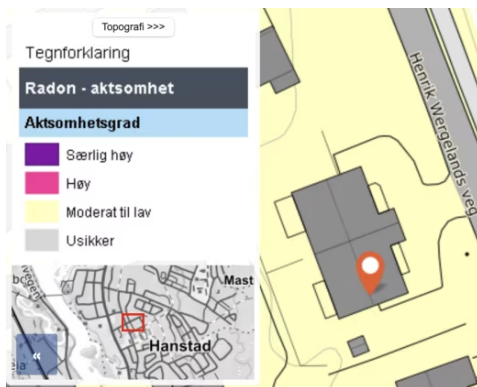
Oppsummering av øvrig

TG-1

Rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.23 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.24 Øvrig: Bod



Beskrivelse

Inntilbygget bod fra byggeår. Adkomst fra inngangsparti. Støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Sperretak i forlengelse av saltaket. Tekking med betongtakstein. Isolert ytterdør. Innlagt lys og strøm. Sikringsskap.

Ikke tilgjengelig for fullt innsyn grunnet stabling av innbo/løsøre, kun besiktiget fra dør

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant