

Ingelsrudvegen 78 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1980
Enebolig BRA:	206 m ²
Enebolig BRA-i:	206 m ²
Sum alle bygg BRA:	290 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	206 m ²
Rapportdato:	30.10.2025 (Gyldig til 30.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

14

TG-2

24

TG-3

6

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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 integreert.

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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/37289>

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

- Utstyr på tak
- Ildsted/Skorstein
- Våtrom: Kjelleretasje - Bad:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
 - Ventilasjon
- Øvrig: Frittstående bygg

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Støttemur
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Toalettrom
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Vannbåren varme
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Kjelleretasje - Vaskerom:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
 - Ventilasjon
- Våtrom: 1. Etasje - Bad:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
- Øvrig: Varmepumpe
- Øvrig: Radon

Bygningsdeler med TG-IU

- Grunnmur og fundament

- Våtrom: Kjelleretasje - Vaskerom:
 - Fukt

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, planløsning i kjeller fraviker mot fremlagte byggetegninger og det er etablert soverom i rom som er merket som hobbyrom. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Dagslysflaten i soverom og kjellerstue er mindre en 10 % av bruksarealet i rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.10.2025

Rapportdato
30.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Joakim Vetle Berg
Navn: Lillian Sivertsen Sæther

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja
Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 30.10.25 og 31.10.25.

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.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen og fremlagt tilstandsrapport datert 09.05.2023, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Ingelsrudvegen 78, 2324 Vang på hedmarken

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	71	Bruksnr:	21	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1980 - Kilde: Midlertidig brukstillatelse.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende Ingelsrudvegen 78 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1980. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av tre og murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning og murverk. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (1 294 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med gruset gårds plass, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i egen dobbelgarasje med EL-billader og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over to etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Gang, kjellerstue, vaskerom, soverom, bad, fyrrom og bod.

1. Etasje: Entré/gang, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken og stue.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, parkett, gulvbelegg, betong og fliser.

Vegg: Veggplater, malete flater, fliser, badromsplater, forblendingsmurverk og dekorativt bindingsverk.

Himling: Malt panel, himlingsplater og malte flater.

OPPVARMING

Bergarmepumpe tilknyttet radiatorer og viftekonvektor med vannbåren varme.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad i første etasje og soverom i kjelleretasje. Øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue og åpen peis i kjellerstue. .

Varmepumpe (luft-til-luft) i entré/gang.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	206	206	0	0	98
Garasje	84	0	84	0	0
Totalt m²	290	206	84	0	98

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	98	98	0	0	0
1. Etasje	108	108	0	0	98
Totalt m²	206	206	0	0	98

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	98	83	15	Gang, kjellerstue, vaskerom, soverom og bad.	Bod og fyrrom.
1. Etasje	108	108	0	Entré/gang, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken og stue.	
Totalt m²	206	191	15		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	84	0	84	0	0
Totalt m²	84	0	84	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	84	24	60	Treningsrom.	Garasje.
Totalt m²	84	24	60		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ført til lukket rør.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
----------------	------------------

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

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
--	----

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
---	-----

Oppsummering av drenering

TG-2

På grunn av tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere bruken av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Ved store nedbørsmengder vil det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen og kjelleretasjen bør holdes under jevnlig observasjon, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.2 Grunnmur og fundament



Halvparten av boligens grunnmur er tildekket med terrasse.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner og innvendig så er grunnmuren i hovedsak utført og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

6.3 Støttemur



Oversiktsbilde støttemur.

Beskrivelse

Støttemur tilknyttet kjellertrapp oppført i betong med rekkverk av tre.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Pussen på støttemuren har stedvis løsnet og er misfarget, med synlig begroing og eksponert plastisolasjon mot terreng. Dette tyder på fuktpåvirkning og mangelfull avslutning av pussarbeidet. Fuktopptak kan føre til forvitring, avskalling og frostskaider over tid.

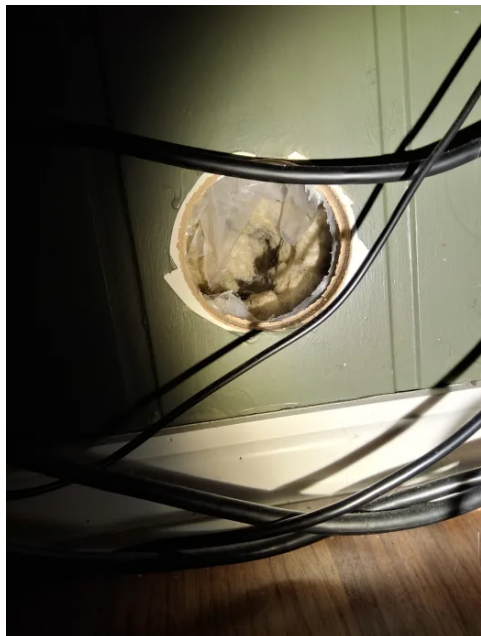
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løs puss bør fjernes, muren rengjøres og pusses opp med egnet materiale. Synlig isolasjon bør dekkes til, og terrengfall bør justeres for å lede vann bort fra konstruksjonen.

6.4 Rom under terreng



Bilde viser sprekk i flisfuger.



Det registreres dampsperre i utlektet vegg under terreng.

Type rom under terreng

Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål med følgende overflater:
Himlinger: Malt panel og himlingsplater.
Vegger: Veggplater, forbleningsmurverk og dekorativt bindingsverk.
Gulv: Laminat, gulvebelgg og fliser.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Det er ikke kjent når arbeider med innredning av kjelleren ble utført.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det er registrert sprekker i flisfuger samt bom og enkelte løse gulvfliser på soverom i kjelleretasjen. Forholdet tyder på bevegelser eller setninger i underlaget, noe som har svekket vedheften mellom flis og underlag. Skadene har først og fremst estetisk betydning, men kan medføre ytterligere løsning av fliser over tid. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Til informasjon: Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i gang i nedre del av utlektet kjellervegg i kjellerstue og på soverom. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader (relativ fuktighet ble målt til 56,5 prosent, ved 21,3 celsius i kjellerstue og 64,2 prosent, ved 18,1 celsius). Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen viser relativ fuktighet på det aktuelle stedet sonden er ført inn. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løse og bomfliser bør fjernes og erstattes, fuger bør repareres og ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging årsak til bevegelser i flislagt gulv anbefales. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde terrasse.

Type

Terrasse

Utgang fra stue og entré til nord og vestvendt terrasse på 75 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen er slipt og overflatebehandlet i 2025, terrassebord i trapp mot hagen er skiftet i 2025, det er også utført en utskifting av et mindre område med råteskadet terrassebord i 2025.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

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

Ja

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

6.6 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde platting.

Type

Platting

Sørvendt frittliggende platting på 23 m2. Platting av belegningstein og utefliser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Plattingen er oppført i 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

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

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

6.7 Vinduer og dører



Enkelte vinduer er værslitt.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter og entrédør i kjelleretasje i profilert utførelse. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datomerking mellom glass så ble enkelte vinduer skiftet i 2014.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Enkelte vinduskarmen og entrédør i kjelleretasjen er værslitt. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, alternativt bør det vurderes å skifte vinduer av eldre årgang da dette kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

6.8 Yttervegger



Det mangler stedvis forblendingsstein.

Type fasade	Stående kledning, Leca, Teglstein
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det vurderes at ytterkledningen er skiftet siden opprinnelig byggeår, eksakt tidspunkt for oppgraderingen er ikke kjent.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er stedvis løsnet forblendingsstein. Det er ingen lufte og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Reparasjon av områder med manglende forblendingsstein bør anbefales. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det registreres uisolerte ventilasjonskanaler.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige. Synlige taksperrer. Lufting i åpent raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja



Det registreres tegn til aktivitet fra gnagere i løsisolasjon.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Kaldtloftet ble kun inspisert fra takluken/døråpningen grunnet lav romhøyde/reduert tilkomstmulighet, med den begrensning dette innebærer. Spor etter gnagere er observert, gnagere kan føre til skader på bygningen, omfanget er uvist. Det registreres uisolerte ventilasjonsrør, noe som medfører kondensfare på utsiden og på innsiden av røret, det bemerkes at forholdet inne i rørene ikke er kjent. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot loftsluken, og luken er tilnærmet uisolert sammenlignet med øvrig del av kaldloftet og fungerer dermed som en kuldebro. Dette medfører økt varmetap og lavere overflatetemperaturer, noe som kan gi kondens eller rimdannelse og over tid økt risiko for fuktskader. Piggmåling i taktro er utført på tilfeldige plasser (stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet). Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: 12,8 vektprosent).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å redusere varmetap og risiko anbefales det å etterisolere loftsluken og sikre at tetningslisten mot karm er tett, eventuelt å bytte til en ferdig isolert luke med god tetthet. Med tanke på registrerte tegn til gnagere så anbefales det at det gjennomføres videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier. Ventilasjonskanaler bør isoleres.

6.10 Renner og nedløp



Det registreres buling på nedløpsrør.

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det vurderes at takrenner og nedløp er skiftet i forbindelser med legging av ny pappshingel på taket.

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, og etablering av varmekabel i nedløpsrør/drensrør for å unngå frostspreng bør påregnes.

6.11 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Valmet tak

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

6.12 Takteking



Taket er tekket med pappshingel.

Type teking	Pappshingel
-------------	-------------

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

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

Taktekkingen ble skiftet i 2017 ifølge forrige tilstandsrapport.

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

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

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

Oppsummering av takteking

TG-1

6.13 Utstyr på tak



Takstigen er ikke festet til konstruksjonen.

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-3

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten mekanisk forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

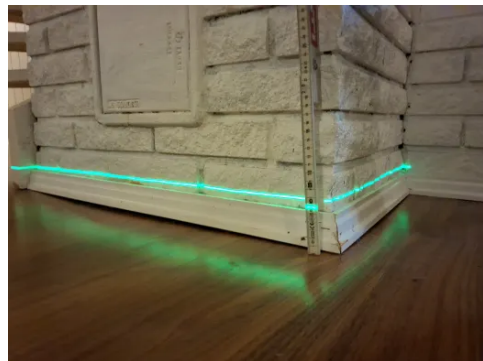
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2	
Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. I kjelleretasje ble det med bruk av nivelleringslaser registrert totalt avvik i kjellerstue og soverom mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. I første etasje ble det med bruk av nivelleringslaser registrert totalt avvik i gang og stue mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.	

6.15 Ildsted/Skorstein



Pipehøyden er målt til ca 60 cm.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis, Vedovn
Peisinnsats med glassdør i stue og åpen peis i kjellerstue.	
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?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-3	
Skorstein er lavere enn 80 cm over tak (høyde er målt til ca 60 cm over tak) og er for lav i forhold til krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa utført av brann- og feiervesen.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Bilde viser skadet gulvflis.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Beskrivelse:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2007. Innredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp, opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med fliser. Vegg og himlingsflater i malte flater. Mosaikk fliser på vegg bak benkeplate.

Vurdering:

Det er registrert en skadet gulvflis og løse gulvfliser på kjøkkenet med merkbar kneppelyd ved belastning. Gulvet har bjelkelag av tre, noe som kan gi bevegelser og bidra til at fliser løsner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalt tiltak er å utbedre flisene og vurdere forsterkning av underlaget.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.17 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, planløsning i kjeller fraviker mot fremlagte byggetegninger og det er etablert soverom i rom som er merket som hobbyrom. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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?

Ja

Dagslysflaten i soverom og kjellerstue er mindre en 10 % av bruksarealet i rommet.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukningsapparat er plassert i fyrrom.

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:

Gulvflater belagt med laminat. Panelplater på veggflater og smartpanel i himling. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluftsspalte ved dør for optimal ventilering

6.19 Trapp



Åpen tretrapp mellom etasjene.

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?

Nei

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

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm, og trappen har ikke håndløper på begge sider. TG2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller og mellom trinn slik at åpningene ikke overstiger 10cm. Og det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.20 Avløpsrør



Boligen har synlige avløpsrør i plast.

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

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

Det vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

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

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

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 ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er redusert avrenning fra utslagsvask på vaskerom, servant på toalettrom og en servant på bad i første etasje. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

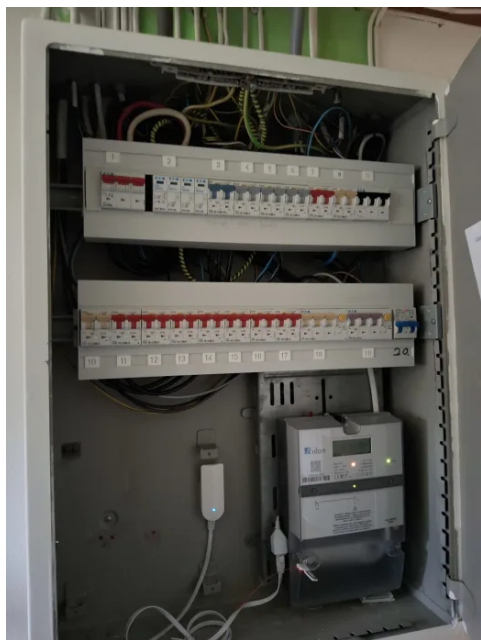
6.21 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i fyrrom.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
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	
Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.	
TG-2	

6.22 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i kjellerbod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjellerbod, og underskap med automatsikringer er plassert i garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at det er utført arbeider på anlegget etter opprinnelig byggeår, omfang og tidspunkt for oppgraderinger er ikke kjent.	
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
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 forenklede 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. 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.	

6.23 Vannbåren varme



Det registreres tegn til korrosjon på enkelte rørkoblinger.

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av vannbåren varmeanlegget er fornyet. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Det registreres korrosjon ved rørkoblinger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget bør sjekkes av fagperson, som vurderer eventuelle behov for tiltak på anlegget.	

6.24 Varmesentral



Bergvarmepumpe er plassert i fyrrom.

Type anlegg	Varmpumpe
Boligen har bergvarmepumpe fra 2019. Opprinnelig oljefyr er plassert i fyrrom (frakoblet).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble ombygget fra oljefyr til bergvarmepumpe i 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
Selger informerer om at det ble utført ettersyn og utskifting av enkelte komponenter i desember 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	
TG-1	
Det er etablert en oljetank på eiendommen. Det er framlagt dokumentasjon på at denne er tilfredsstillende sanert uten oppgraving og fjerning.	

6.25 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i fyrrom.

Plassering bereder	
Fyrrom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001	
Størrelse	
198L	
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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.26 Ventilasjon



Det registreres tegn til kondensproblematikk på innsiden av enkelte vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i yttervegger.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.

6.27 Våtrom: Kjelleretasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Malt belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at våtrommet er oppgradert siden opprinnelig byggeår, eksakt omfang og tidspunkt for oppgradering er ikke kjent.

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)?

Ja

Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.



Baderomsplater er montert for nærme gulv, og det mangler stedvis tettemasse mellom sokkellist og nedre del av plate i dusjsjonen.



Baderomsvifte er defekt.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det 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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater**TG-3**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det blir liggende vannsamlinger i dussjonen, og høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Dør er plassert i våtsone og det registreres svellinger i nedre del av dørbladet. Gulvbelegg er malt, og det registreres stedvis avflassing av maling, forholdet bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

Anbefalte tiltak overflater

Det er ikke registrert store skader men på grunn av påviste forhold vurderes det som sannsynlig at dette kan oppstå og derfor anbefales det montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering, som må påregnes.

Utbedringskostnader overflater**10 000 - 50 000****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

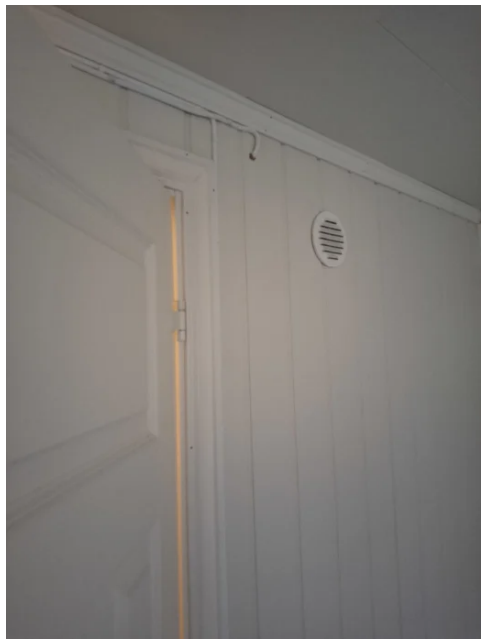
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-3**

Slukrist til sluk ved servant sitter fast i gulvbelegg slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres, det registreres likevel at det ikke er benyttet klemring på dette sluket. Baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning, platene er avsluttet for nærme gulvet og det er stedvis ikke benyttet tilstrekkelig med tettemasse mellom sokkellist og nedre del av baderomsplater, forholdet medfører at redusert levetid eller svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes. Det vurderes at tettesjikt på gulv har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

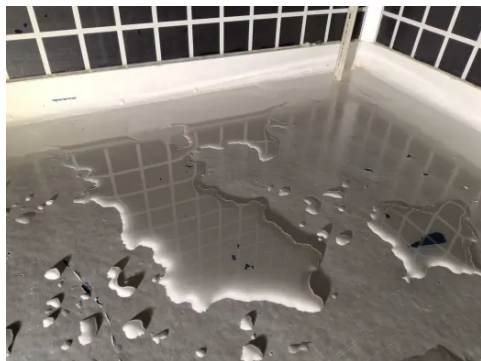
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke registrert store skader men på grunn av påviste forhold vurderes det som sannsynlig at dette kan oppstå og derfor anbefales det montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering, som må påregnes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk**50 000 - 150 000****Sanitærutstyr**



Kanal fra baderomsvifte er avsluttet med rist på soverom.



Det blir liggende vannsamlinger på gulvet i dusjsjonen.



Slukrist til sluk ved servant sitter fast i gulv.

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Dusjnisje med vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Det er etablert en baderomsvifte i rommet, avtrekk fra viften blir kun ført til tilstøtende soverom, og ikke til utsiden av boligen, forholdet vil medføre en risiko for vesentlig økning av luftfuktighet i rom under terreng med tilhørende risiko for fuktskader. Viften er forøvrig defekt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Forskriftsmessig ventilering av våtrommet med tilluft til rommet og avtrekk som ledes ut av boligen må påregnes etablert før våtrommet tas i bruk.

Utbedringskostnader ventilasjon

10 000 - 50 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 45,8 prosent, ved 22,1 celsius. Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen viser RF på det aktuelle stedet sonden er ført inn. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Selger opplyser for øvrig at våtrommet kun har blitt benyttet et fåtall ganger i deres eie, og forrige gang er flere måneder siden.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

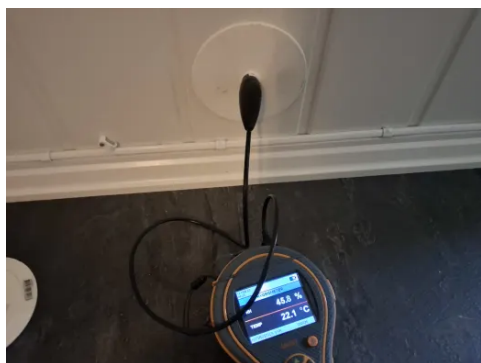
Nei



Fuktskader på nedre del av dør til våtrommet.



Karmlist ved dør er synlig fuktpåvirket.

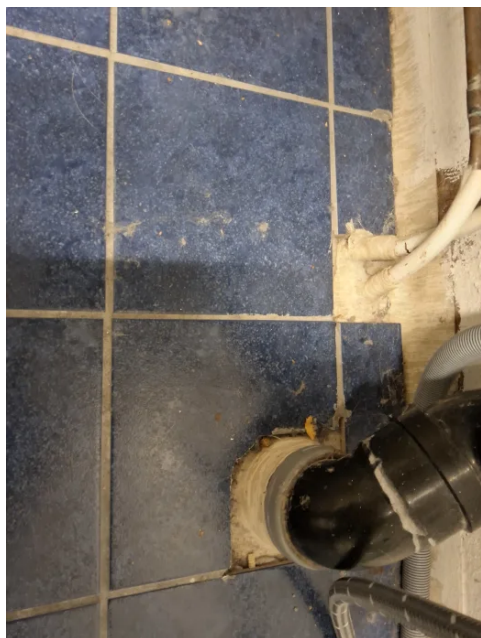


Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

6.28 Våtrom: Kjelleretasje - Vaskerom



Oversiktsbilde vaskerom.



Fliser er lagt på eksisterende gulvbelegg.



Overgang membran/sluk er uoversiktlig.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv på eksisterende gulvbelegg. Malte veggflater av mur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater, gulvfliser er lagt direkte på eksisterende gulvbelegg og utførelsen bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

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?

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Overflater og tettesjikt i rommet 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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående vaskeromsinnredning fra ukjent årstall. Vaskeromsinnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke etablert klosett i våtrommet.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Dokumentasjon

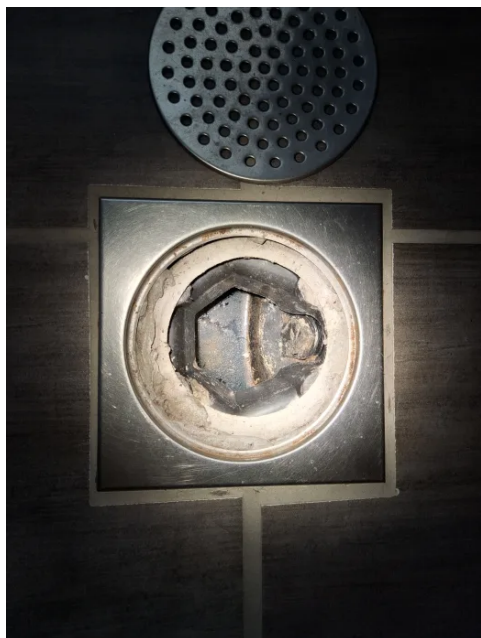
Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 Våtrom: 1. Etasje - Bad



Det er etablert dusjkabinett i våtrommet.



Sluk ved servantinnredning er ikke skiftet i forbindelse med oppgradering av rommet, det er ikke benyttet klemring mot membran.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, og det er derfor valgt TG2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere en fuktsensor ved dør tilknyttet automatisk vannstopper, slik at vanntilførsel blir stengt ved en eventuell lekkasje fra utstyr på rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
To sluk i rommet, et under dusjkabinett og ett ved servantinnredning.	
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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei



Avtrekkseffekten er testet med papir.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtrommet.

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av dette sluket. Utførelse vedrørende tettetdetaljer/tilstand er ukjent. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ved servantinnredning ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. Sluket har ikke klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med overlys. Vegghengte skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke etablert klosett i våtrommet.

Ventilasjon

Type ventilering

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-1

Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg på kjøkken (i skap). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 42,0 prosent, ved 25,4 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.30 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, forbleningsmurverk.

Gulv: Laminat og parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.31 Øvrig: Varmepumpe



Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2015 med innedel plassert i entré/gang.

Oppsummering av øvrig

TG-2

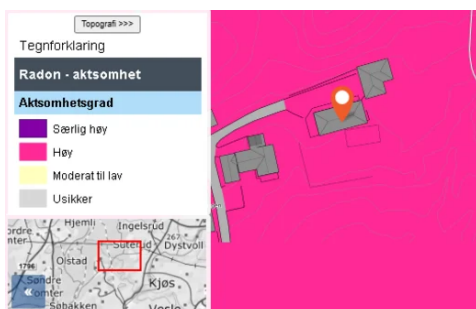
Huseier opplyser at det ble utført service på varmepumpen sommeren 2025, forholdet er ikke dokumentert. Det ble på utsiden registrert utilstrekkelig tildekning av rør til varmepumpen noe som har medført at rørisolasjon er muse/fuglespist. Forholdet kan føre til økt varmetap, redusert energieffektivitet og risiko for kondensdannelse, som igjen kan forårsake frostskaader eller korrosjon over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en service på varmepumpen for å utbedre ovennevnte avvik.

Rørisolasjon er musespist på utsiden.

6.32 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Selger har ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.33 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann (med felles privat vannpumpe) og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er ifølge forrige tilstandsrapport fra 2017. Tidligere septikkum er ikke i bruk.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på alder. Forventet levetid er normalt 50 år.

6.34 Øvrig: Frittstående bygg



Oversiktsbilde garasje.



Takfoten er åpen og det spor etter at isolasjon har blitt dratt ut på veggen og bakken.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje med innredet treningsrom. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Konstruksjonen er isolert.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen.

TG2:

Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Kledningen har slitt overflatebehandling.

TG3:

Det er registrert åpninger i takfoten som gjør at fugler og smådyr kan komme inn i konstruksjonen. Dette har ført til at isolasjonen (mineralull) flere steder er dratt ut og delvis ødelagt, noe som kan gi redusert isolasjonseffekten og økt risiko for fukt- og råteskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: Overflatebehandling av kledningen anbefales.

TG3: Konstruksjonen må åpnes opp for å få kartlagt omfang og behov for utbedring og tiltak for å hindre at dyr og fugler kommer seg inn i konstruksjonen må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.35 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller