

Kavlebruvegen 5 2312 OTTESTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

BRA: 203 m²

BRA-i: 191 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

18

TG-2

13

TG-3

1

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/28719>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

Våtrom: Bad - Utleiedel

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at det etableres dreneringshull i gulvskinne til dusjdører, alternativt at dusjhjørne med gulvskinne erstattes av ett dusjkabinett.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Nordvendt

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avflasset maling på betong mot overliggende balkong, overflatebehandling anbefales. Det er liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning, forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon, forholdet bør holdes under oppsikt.

Terrassen er flislagt, tettesjiktet under fliser er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid.

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget. Dette bekreftes av selger, som også opplyser at det ikke har vært noen problemer med utettheter eller vanninntrengning i fra deres terrasser, selger opplyser også om at overflatebehandling trolig vil bli utført i løpet av våren.

Balkong, terrasse, platting: Sørvendt

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avflasset maling på betong og rustdanneleiser på søyle mot overliggende balkong, overflatebehandling anbefales. Det er liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning, forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon, forholdet bør holdes under oppsikt.

Terrassen er flislagt, tettesjiktet under fliser er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid.

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget. Dette bekreftes av selger, som også opplyser at det ikke har vært noen problemer med utettheter eller vanninntrengning i fra deres terrasser, selger opplyser også om at overflatebehandling trolig vil bli utført i løpet av våren.

Avløpsrør: Utleiedel

Oppsummering

Lekkasje fra avløpsrør tilknyttet dryppbrett på kjøkkenvask. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

På grunn av registrert lekkasje ved bruk av dryppbrett på kjøkkenvask så anbefales det en utbedring av rørlegger.

Vannledninger: Utleiedel

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig under kjøkkenvask.

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.

Anbefalte tiltak

Etablering av automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales.

Elektrisk: Utleiedel

Oppsummering

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 eilitsyn) 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 ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk: Hoveddel

Oppsummering

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 eilitsyn) 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 registreres løs/defekt stikkontakt i lysarmatur på bad og vaskerom. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres strakstiltak i form av en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder: Utleiedel

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid. Se og punkt om "Elektrisk - Utleiedel"

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder: Hoveddel

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad - Utleiedel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TGIU: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG2: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad - Hoveddel

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Basert på montering av sensor ved til automatisk vannstopper ved dør så er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Vaskerom - Hoveddel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, basert på at våtrommet ikke blir utsatt for bruksvann (dusjing o.l.) så vurderes det at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Våtrom: Bad - Hoveddel

Oppsummering av fukt

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Øvrig: Badstue

Oppsummering

Tekniske anlegg er ikke kontrollert på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Selger opplyser at badstueovn har blitt skiftet for ca 10 år siden og det er fremlagt dokumentasjon på at belysning ble utbedret av elektriker i mars 2025.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.3.2025

Rapportdato
19.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Arild Olaus Granerud
Navn: Lisbet Birgitta Sumelius

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja
Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 11.03.2025.

Informasjon om bygningsesakkyndig

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

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



Om bygningsesakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Kavlebruvegen 5, 2312 Ottestad

Kommunenr: 3413 Gårdsnr: 13 Bruksnr: 5 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 55202 Leilighetsnr:
Byggeår: 2006 - Kilde: propcloud.no
Bolitetype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet med utleiedel tilhørende Norstad Terrasse Borettslag beliggende i Kavlebruvegen 5 i Stange kommune.

Leilighetsbygg oppført i 2006. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med trekledning og fasadeplater i metall. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt tak med parapet. Vinduer og balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

TOMT

Felles tomt (5973 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalt, gjesteparkering, plenareal, natursteinsmur og diverse beplantninger.

PARKERING

Leiligheten disponerer to biloppstillingsplasser parkeringskjeller, det er etablert en EL-billader.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Bygget har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet med utleiedel beliggende i byggets første etasje bestående av:

Hoveddel: Entré, gang, bad med badstue, vaskerom, bod, kjøkken, spisestue, stue, kontor/gjesterom og to soverom.

Utleiedel: Gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, gulvbelegg og fliser.

Vegg: Malte flater, fliser, glassbyggerstein og panel.

Himling: Malte flater og panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med varmelister og panelovner. Gasspeis i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegger kombinert med felles mekanisk avtrekk på bad, badstue og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparater.

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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	191	191	0	0	57
Kjelleretasje - Bod	12	0	12	0	0
Totalt m²	203	191	12	0	57

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	191	183	8	Hoveddel: Entré, gang, bad, badstue, vaskerom, kontor/gjesterom, kjøkken, spisestue, stue og to soverom. Utleiedel: Gang, bad, soverom og stue/kjøkken.	Bod.
Totalt m²	191	183	8		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Nordvendt



Oversiktsbilde nordvendt terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til nordvendt terrasse på 33 m2. Terrasse i betongkonstruksjoner med rekkverk av teglverk, metall og glass. Terrassen har utebelysning, utvendig stikkontakt og gassuttak for grill. Gulvflate er belagt med fliser. Terrassen har trapp i trekonstruksjoner til terrenget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert metallplate i himling ved utkast fra gasspeis.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avflasket maling på betong mot overliggende balkong, overflatebehandling anbefales. Det er liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning, forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon, forholdet bør holdes under oppsikt. Terrassen er flislagt, tettesjiktet under fliser er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid.

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget. Dette bekreftes av selger, som også opplyser at det ikke har vært noen problemer med utettheter eller vanninntrengning i fra deres terrasser, selger opplyser også om at overflatebehandling trolig vil bli utført i løpet av våren.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Sørvendt



Oversiktsbilde sørvendt terrasse.



Avflasket maling og rustdannelser mot overliggende balkong.

Type	Terrasse
Utgang fra kontor/gjesterom i hoveddel og stue i utleiedel til sørvendt terrasse på 24m ² . Terrasse i betongkonstruksjoner med rekkverk av teglverk, metall og glass. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med fliser. Terrassen har trapp i trekonstruksjoner til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avflasket maling på betong og rustdannelser på søyle mot overliggende balkong, overflatebehandling anbefales. Det er liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning, forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon, forholdet bør holdes under oppsikt. Terrassen er flislagt, tettesjiktet under fliser er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid.

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget. Dette bekreftes av selger, som også opplyser at det ikke har vært noen problemer med utettheter eller vanninntrengning i fra deres terrasser, selger opplyser også om at overflatebehandling trolig vil bli utført i løpet av våren.

6.3 Vinduer og dører



Bilde viser entrédør til hovedenheten.

Beskrivelse	
Leiligheten har entrédører med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdører (to-fløyet og skyvedører) med karmen av tre, og to-lags glass. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskillet ble kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Hulldekke
------	-----------

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Gasspeis i stue.

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
-----------	------------------------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Gasspeis
--------------	----------

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

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

Selger opplyser og det registreres at det danner seg noe kondens mot overliggende balkong som følge av varm eksosluft fra gasspeis. Det har blitt montert en metallplate i himlingen for å redusere fuktbelastningen. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak utover at forholdet holdes under oppsikt, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



Kondensdannelser i betonghimling mot overliggende balkong ved eksosrør til gasspeis .

6.6 Kjøkken: Utleidel



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Norema kjøkkeninnredning med profilerte fronter av heltre eik. Innredningen er fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.7 Kjøkken: Hoveddel



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Norema kjøkkeninnredning med profilerte fronter av heltre eik. Innredningen er fra byggeår. Benkeplate av laminat. Kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp (elektrisk og gass), oppvaskmaskin og kjølehjørne. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Det registreres fuktmerker på kjøkkensokkel ved oppvaskmaskin. Selger opplyser at forholdet skyldes en liten lekkasje fra oppvaskmaskin som har blitt utbedret, det ble gjennomført overflatesøk med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Selger opplyser at motor til kjølehjørne ble skiftet for ca. 3 år siden.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.8 Lovlighet



Nytt brannslukningsapparat er anskaffet etter befarng.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Avløpsrør: Utleiedel



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Det registreres lekkasje fra avløpsrør tilknyttet kjøkkenvaskens dryppbrett.

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Lekkasje fra avløpsrør tilknyttet dryppbrett på kjøkkenvask. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av registrert lekkasje ved bruk av dryppbrett på kjøkkenvask så anbefales det en utbedring av rørlegger.

6.10 Avløpsrør: Hoveddel

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.11 Vannledninger: Utleiedel



Åpen rørfordeling under kjøkkenvask.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig under kjøkkenvask.

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales.

6.12 Vannledninger: Hoveddel



Trådløse fuktsensorer til automatisk vannstopper plassert ved dører på våtrom og ved varmtvannsbereder i bod.



Åpen rørfordeling med automatisk vannstoppeventil under kjøkkenvask.

Type anlegg Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Installert automatisk vannstopper med trådløse sensorer på våtrom og bod ved varmtvannsbereder i hovedenhet i ca. 2008.

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? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

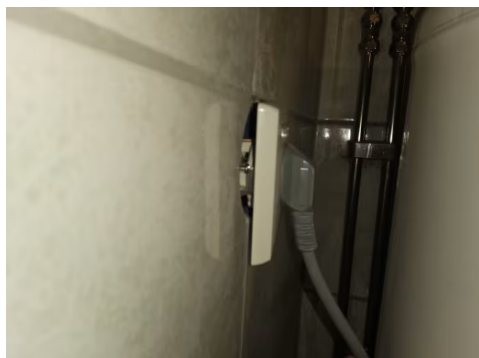
TG-1

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig under kjøkkenvask. Det er etablert automatisk lekkasjestopper som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.

6.13 Elektrisk: Utleiedel



Sikringskap er plassert i gang.



Stikkontakt til varmtvannsbereder på bad er løs.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 ikke fremlagt samsvarserklæring 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.

6.14 Elektrisk: Hoveddel



Sikringsskap er plassert på bod.



Løs/defekt stikkontakt i lysarmatur på bad.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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.

Det registreres løs/defekt stikkontakt i lysarmatur på bad og vaskerom. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres strakstiltak i form av en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.



Løs/defekt stikkontakt i lysarmatur på vaskerom.

6.15 Varmtvannsbereder: Utleiedel



Vegghengt varmtvannsbereder plassert på bad.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Vegghengt

Årstall

2005

Størrelse

50

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid. Se og punkt om "Elektrisk - Utleiedel"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Varmtvannsbereder: Hoveddel



Varmtvannsbereder er plassert i bod.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via ventiler på yttervegger og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.18 Våtrom: Bad - Utleiedel



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	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?	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-3

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at det etableres dreneringshull i gulvskinne til dusjdører, alternativt at dusjhjørne med gulvskinne erstattes av ett dusjkabinett.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

TGIU: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG2: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Våtrommet er tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 33,6 prosent, ved 19,6 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.19 Våtrom: Bad – Hoveddel



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og veggflater med fliser og glassbyggerstein.

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? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Basert på montering av sensor ved til automatisk vannstopper ved dør så er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

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? Ikke kontrollerbart

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Dusjnise med glassvegg og to vegghengte dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Se punkt om "Elektrisk - Hoveddel"

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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.20 Våtrom: Vaskerom - Hoveddel



Bilde fra fuktmåling i tilstøtende veggkonstruksjon.



Oversiktsbilde vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

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?	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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Basert på montering av sensor ved til automatisk vannstopper ved dør så er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, basert på at våtrommet ikke blir utsatt for bruksvann (dusjing o.l.) så vurderes det at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning og gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat, vegghengt overskap. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Se punkt om "Elektrisk - Hoveddel"	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: Under 6 vektprosent.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.21 Øvrig: Badstue



Badstue med plassbygde benker.

Beskrivelse

Badstue fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Panel på vegger. Panelbord i himling. Plassbygde sittebenker. Elektrisk ovn.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Tekniske anlegg er ikke kontrollert på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Selger opplyser at badstueovn har blitt skiftet for ca 10 år siden og det er fremlagt dokumentasjon på at belysning ble utbedret av elektriker i mars 2025.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Riss/sprekker mellom listverk og 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 rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte flater.

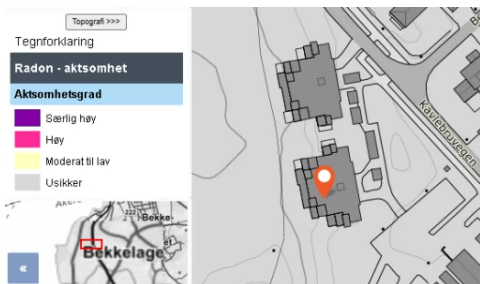
Gulv: Parkett og gulvbelegg.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje. Det registreres stedvise riss/sprekker i overgang mellom vegg og himlingsflater i hovedsak i utleiedel. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan skyldes naturlige bevegelser i bygningen forårsaket av varierende luftfuktighet- og temperaturforhold. Det anbefales å foreta sparkling og maling av riss/sprekker slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.23 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart.

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant