

Korsgata 32

2315 HAMAR

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1916

BRA: 272 m²

BRA-i: 203 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

24

TG-3

5

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32334>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje

Oppsummering

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres råteskader i bæresøyle og behov for umiddelbare tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning og klatreplante er etablert på ytterveggen, forholdet kan medføre risiko for fuktskader og skader på ytterkledningen, ettersom røttene og plantens vekst kan trenge inn i sprekker og holde på fuktighet mot veggen.

Anbefalte tiltak

Fjerning av klatreplante, rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales at det gjøres tiltak for å øke avstanden mellom terreng og underkant av kledningen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Dusjrom - 1. Etasje

Oppsummering

Beskrivelse:

Dusjrom med gulvflater av beleg, baderomsplater på vegger. Vegghengt dusjarmatur.

Vurdering:

Det er ikke etablert mekanisk avtrekksventilasjon, dør er plassert i dusjsone og alder på tettesjikt har overskredet forventet brukstid.

Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i vegg tilstøtende våtsone (piggmåling: under 6 vektprosent). Men basert på ovennevnte avvik, rommets utforming og at selger opplyser at rommet kun har blitt benyttet som bod, så frarådes det at våtrommet tas i bruk.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad - 1. Etasje

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at gulvskinnen til dusjen fjernes og at det installeres et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 – 50 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. Membran/slukmansjett er ikke klemt med klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas lokal utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 – 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleren og krypkjellerens 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. Det registreres salt/kalkutslag på innvendige grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold i innredning i kjelleren opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk. Terrenget på nordsiden av boligen har fall mot grunnmuren, forholdet øker fuktbelastningen på boligen.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt bør det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Krypkjeller

Oppsummering

Terrengefallet rundt krypkjelleren vurderes stedvis til å ikke være tilstrekkelig for å lede vann vekk fra grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre, noe som kan bety at faren for fuktvandring og fuktbelastning i konstruksjoner under bakkenivå er forhøyet. Vurderingene av krypkjelleren er kun gjort via luke i grunnmuren med den begrensning og risiko dette innebærer. Det er ingen dampspærre mot deler av grunnen. Symptomer på fuktvandring observeres på grunnmur. Ventilasjonen er vurdert til ikke å være tilstrekkelig. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader i stubbloft (piggmåling: 15,6 vektprosent). Selv om tydelige tegn på skader ikke er påvist, kan skjulte skader ikke utelukkes. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Erfaringsmessig er krypkjellere en risikokonstruksjon som er skadeutsatt. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Fuktmåling i plassbygd reol viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader (piggmåling 18,4 vektprosent). Det er registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktskader. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømming.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting og ventilering bør etableres.

Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 78 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Balkong med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Alder tekking, ikke undersøkt grunnet gulv. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Vestvendt del av balkongen er i praksis et flatt tak over deler av boligen. Tettesjiktet er for det meste skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet. Flate tak med tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling, oppretting av skjevheter og oppgradering av tettesjikt må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i balkongdør i stue i andre etasje. Med tanke på oppnådd alder på øvrige vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Karmer er værslitte.

Anbefalte tiltak

Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele balkongdøren som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av nedløpsrør med skader bør påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje, elde, og bulker i taktekkingen er registrert. Klatreplante har spredd seg over yttertaket og kan øke risikoen for fuktskader, tette takrenner og skade taktekking ved å holde på fukt og trenge inn i åpninger og skjøter.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales det av klatreplante fjernes og oppgradering av taktekkingen bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipebeslaget har avflasket overflatebehandling, noe som kan føre til redusert bestandighet mot værpåkjenninger og økt fare for lekkasjer. Pipen er utvendig undersøkt med drone, og pipehøyden er derfor ikke kontrollert. Kombinert ved/parafinovn er tilknyttet tank i kjeller og dagtank, anlegget er ikke undersøkt på grunn av at dette krever spesialkompetanse, det gjøres oppmerksom på at det ble innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming i bygninger den 1. januar 2020.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i ovennevnte forhold og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av tanker og tilhørende anlegg utført av kvalifisert foretak. Overflatebehandling av pipebeslag bør påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse:

Aubo kjøkkeninnredning fra 2015. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Opplegg for frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres knirk i gulvet og fukt/svelleskader på parkettgulv ved kjøleskap. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Det registreres svelleskader på enkelte kjøkkenfronter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av parkettgulv og kjøkkenfronter med skader anbefales.

Toalettrom

Oppsummering

Beskrivelse:

Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Rekkverkshøyde er målt til 85 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har stedvis ikke håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper på vegg for bedre sikkerhet. Det anbefales å heve rekkverkshøyden til 90 cm og redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Det registreres trykkfall ved åpning av to tappesteder samtidig, eksakt årsak til trykkfallet er ukjent. 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.

Anbefalte tiltak

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. Vannrør bør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. På grunn av redusert vanntrykk bør røranlegget og vanninntaket til bygningen kontrolleres av rørlegger. Etablering av automatisk lekkasjestopper med fuktsensor ved koblinger til rør-i-rør for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales.

Elektrisk

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 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 elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Det elektriske anlegget har stedvise løsninger som avviker fra standard fagmessig utførelse, og det er lite dokumentasjon på anlegget da det er utført som faglært egeninnsats.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad - 1. Etasje

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Våtrom: Bad - 2. Etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået., det registreres svakt fall til sluk. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er stedvis montert for nærme gulv og det er ikke benyttet sokkellist, redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er stedvis montert for nærme gulv og det er ikke benyttet sokkellist, redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflater er slitt/aldringspreget, og det registreres enkelte skader på gulv og veggflater. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Ett soverom (benyttet som vaskerom) har ikke sluk, og er derfor ikke å betrakte som et våtrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at vaskemaskin flyttes til ett våtrom, alternativt at det etableres en automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved vaskemaskinen.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert og har redusert/usikker restlevetid. Det registreres trykkfall ved bruk av to tappesteder, forholdet kan tyde på sviktende vanntilførsel.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendig over bakken er grunnmuren delvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at tilstand på varmepumpen er ukjent, anbefales det at det gjennomføres en service/kontroll av varmepumpen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Rom definert som kott i første etasje på plantegning er innredet som kontor/soverom, og det er etablert bad i andre etasje og ett dusjrom i første etasje. 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 befaringsstidspunktet.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anni Helene Øverland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 17.06.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Korsgata 32, 2315 Hamar**

Kommunenr: **3403** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **1056** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1916 - Ombygd i 1981 og tilbygd i 1998.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Korsgata 32 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1916, ombygd i 1981 og tilbygd i 1998. Grunnmur av betong og betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjellere. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (1 556 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med belegningsstein, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i integrert garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: To kjellerrom.

1. Etasje: Entré, hall, toalettrom, dusjrom, bod (lintøyrom), bad, stue og fem soverom, integrert garasje. Tilgang til utvendig bod fra terrasse.
2. Etasje: Stue, spisestue, kjøkken og bad. Tilgang til utvendig bod fra balkong.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og vegg-til-vegg teppe.

Vegg: Malte tapetserte flater, tapetserte flater, malte flater, malt panel, badromsplater og fliser.

Himling: Takplater og malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner, stråleovn på bad i andre etasje og gulvvarme på bad i første etasje.

Kombiovn (parafin og ved i stue i første etasje.

Åpen peis i stue i andre etasje.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue i første etasje.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med periodvis mekanisk avtrekk 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 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: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	0	0	0	0	0
1. Etasje	169	110	59	0	20
2. Etasje	103	93	10	0	34
Totalt m²	272	203	69	0	54

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjelleretasje	17	0	17
Totalt m²	17	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	156	108	48	Entré, hall, toalettrom, bad, dusjrom, stue og fem soverom.	Bod (lintøyrom) og integrert garasje.
2. Etasje	93	93	0	Stue, spisestue, kjøkken og bad.	
Totalt m²	249	201	48		

Kommentar til arealberegning

Areal i boder med inngang fra utsiden av selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.
Areal i kjeller er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er avsluttet i rør ført ned i grunnen.

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

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

Selger informerer og har fremlagt bilder av at masser rundt boligen har ble skiftet i 1981.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
---	----

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

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

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleren og krypkjellerens 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. Det registreres salt/kalkutslag på innvendige grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold i innredning i kjelleren opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk. Terrengtet på nordsiden av boligen har fall mot grunnmuren, forholdet øker fuktbelastningen på boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt bør det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

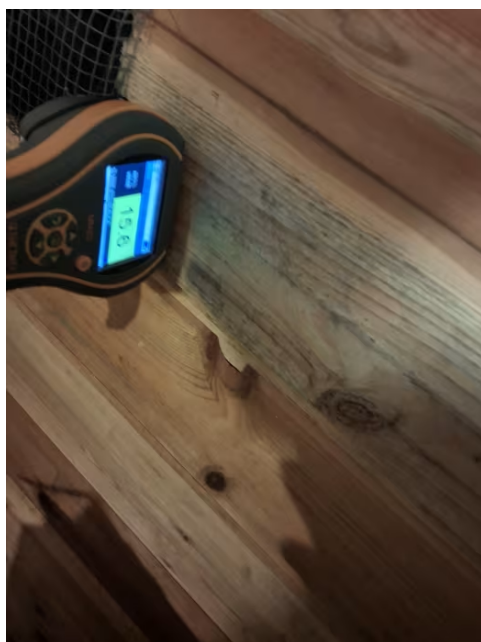
6.2 Grunnmur og fundament



Grunnmur er lite tilgjengelig for undersøkelser.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-IU	
Utvendig over bakken er grunnmuren delvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.	

6.3 Krypkjeller



Det ble målt ett fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Beskrivelse	
Det er krypkjellere under deler av boligen. Det er adkomst til krypkjellere via luker i vegg i kjelleren.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Oppsummering av krypkjeller TG-2	

Terrengfallet rundt krypekjelleren vurderes stedvis til å ikke være tilstrekkelig for å lede vann vekk fra grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre, noe som kan bety at faren for fuktvandring og fuktbelastning i konstruksjoner under bakkenivå er forhøyet. Vurderingene av krypekjelleren er kun gjort via luke i grunnmuren med den begrensning og risiko dette innebærer. Det er ingen dampsperre mot deler av grunnen. Symptomer på fuktvandring observeres på grunnmur. Ventilasjonen er vurdert til ikke å være tilstrekkelig. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader i stubbloft (piggmåling: 15,6 vektprosent). Selv om tydelige tegn på skader ikke er påvist, kan skjulte skader ikke utelukkes. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Erfaringsmessig er krypkjellere en risikokonstruksjon som er skadeutsatt. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

6.4 Rom under terreng



Fuktmåling viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er en grovkjeller med innredet vinrom og innbygd oljetank.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Fuktmåling i plassbygd reol viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader (piggmåling 18,4 vektprosent). Det er registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktskader. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting og ventilering bør etableres.

6.5 Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje



Bilde viser råteskadet søyle.

Type

Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 20 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen er oppført i 1981.

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-3

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres råteskader i bæresøyle og behov for umiddelbare tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje



Vestvendt del av balkongen danner takkonstruksjon over deler av boligen.



Det registreres skjevheter i rekkverket.

Type	Balkong
------	---------

Utgang fra stue og kjøkken til sør og vestvendt balkong på 34 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.

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

Selger opplyser at sørvendt del av balkongen ble utvidet i ca 2019.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
--	----

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

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?	Nei
---	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket blir målt til 78 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Balkong med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Alder tekking, ikke undersøkt grunnet gulv. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Vestvendt del av balkongen er i praksis et flatt tak over deler av boligen. Tettesjiktet er for det meste skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet. Flate tak med tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling, oppretting av skjevheter og oppgradering av tettesjikt må påregnes.

6.7 Vinduer og dører



Det registreres værslitte vinduskarmer.



Det registreres punktert glass i balkongdør.

Beskrivelse

Boligen har profilert entrédør. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass. Balkongdører med karmer av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør på kjøkken har blitt skiftet i 2022. Øvrige vinduer og dører i boligen er fra 1981.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmer, 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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres punktert glass i balkongdør i stue i andre etasje. Med tanke på oppnådd alder på øvrige vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Karmer er værslitte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele balkongdøren som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger må påregnes.

6.8 Yttervegger



Værslitt kledning.

Type fasade

Stående kledning, Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledningen er skiftet i forbindelse med ombygging i 1981.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei



Kledningen er avsluttet nær bakken.

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det er benyttet klosser som muresperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning og klatreplante er etablert på ytterveggen, forholdet kan medføre risiko for fuktskader og skader på ytterkledningen, ettersom røttene og plantens vekst kan trenge inn i sprekker og holde på fuktighet mot veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerning av klatrplante, rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales at det gjøres tiltak for å øke avstanden mellom terreng og underkant av kledningen.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Stedvis redusert lufting i raft.

Type loft

Kaldtloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke. Synlige trebjelker og isolasjon (mineralull) mot underliggende etasje. Lufting i åpent raft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Kaldtloftet ble kun inspisert fra takluken/døråpningen grunnet lav romhøyde/ redusert tilkomstmulighet, med den begrensning dette innebærer. 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: under 6 vektprosent). Målingen gir likevel kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold, noe som gjør at jevnlig ettersyn av loftet alltid anbefales på et generelt grunnlag. Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. Basert på ovennevnte så anbefales det at kaldtloftet holdes under oppsikt.

6.10 Renner og nedløp



Det registreres buling på enkelte nedløpsrør.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet i 1981 i forbindelse med ombygging av boligen.	
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 med skader bør påregnes.	

6.11 Takkonstruksjon



Boligen er oppført med valmtak.

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.12 Taktekking



Det registres bulker i takplater.

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen ble skiftet i 1981 i forbindelse med ombygging.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Klatreplante har spredd seg over taket.

Oppsummering av takteking

TG-2

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje, elde, og bulker i taktekingen er registrert. Klatreplante har spredd seg over yttertaket og kan øke risikoen for fuktskader, tette takrenner og skade takteking ved å holde på fukt og trenge inn i åpninger og skjøter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales det av klatreplante fjernes og oppgradering av taktekingen bør påregnes.

6.13 Utstyr på tak



Det er etablert takstige til pipe.

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

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



Oljetank er plassert i kjeller.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Kombinert parafin og vedovn i stue i første etasje, åpen peis i stue i andre etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipebeslaget har avflasket overflatebehandling, noe som kan føre til redusert bestandighet mot værpåkjenninger og økt fare for lekkasjer. Pipen er utvendig undersøkt med drone, og pipehøyden er derfor ikke kontrollert. Kombinert ved/parafinovn er tilknyttet tank i kjeller og dagtank, anlegget er ikke undersøkt på grunn av at dette krever spesialkompetanse, det gjøres oppmerksom på at det ble innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming i bygninger den 1. januar 2020.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i ovennevnte forhold og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av tanker og tilhørende anlegg utført av kvalifisert foretak. Overflatebehandling av pipebeslag bør påregnes.

6.16 Kjøkken



Parkettgulv har svelleskader ved kjøleskap.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Beskrivelse:

Aubo kjøkkeninnredning fra 2015. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Opplegg for frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres knirk i gulvet og fukt/svelleskader på parkettgulv ved kjøleskap. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Det registreres svelleskader på enkelte kjøkkenfronter.



Svelleskader på kjøkkenfronter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av parkettgulv og kjøkkenfronter med skader anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Ventilator i overskap.

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. Rom definert som kott i første etasje på plantegning er innredet som kontor/soverom, og det er etablert bad i andre etasje og ett dusjrom i første etasje. 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 befaringsstidspunktet.

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?	Ja
--	----

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

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

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

6.18 Toalettrom



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Beskrivelse:

Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.19 Trapp



Trapp mellom første og andre etasje.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom første etasje og andre etasje. Trappen er belagt med teppe.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverkshøyde er målt til 85 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har stedvis ikke håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Avløpsrør



Boligen har synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

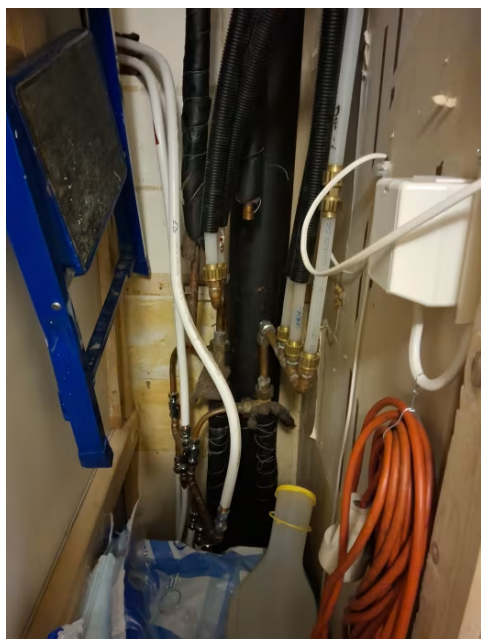
TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Vannledninger



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

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

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?

Ja

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

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Det registreres trykkfall ved åpning av to tappesteder samtidig, eksakt årsak til trykkfallet er ukjent. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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. Vannrør bør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. På grunn av redusert vanntrykk bør røranlegget og vanninntaket til bygningen kontrolleres av rørlegger. Etablering av automatisk lekkasjestopper med fuktsensor ved koblinger til rør-i-rør for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektriske anlegget har blitt oppgradert av eier (utdannet elektroingeniør).

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?

Ja

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

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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Det elektriske anlegget har stedvise løsninger som avviker fra standard fagmessig utførelse, og det er lite dokumentasjon på anlegget da det er utført som faglært egeninnsats.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

280L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Ventilasjon



Det registreres tegn til kondens i form av krakelert maling på enkelte vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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.

6.25 Våtrom: Dusjrom - 1. Etasje



Oversiktsbilde dusjrom.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Beskrivelse:

Dusjrom med gulvflater av beleg, baderomsplater på vegger. Vegghengt dusjarmatur.

Vurdering:

Det er ikke etablert mekanisk avtrekksventilasjon, dør er plassert i dusjsone og alder på tettesjikt har overskredet forventet brukstid.

Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i vegg tilstøtende våtsone (piggmåling: under 6 vektprosent). Men basert på ovennevnte avvik, rommets utforming og at selger opplyser at rommet kun har blitt benyttet som bod, så frarådes det at våtrommet tas i bruk.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

6.26 Våtrom: Bad - 1. Etasje



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser av badet ble oppgradert rundt 2013-2015.

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)

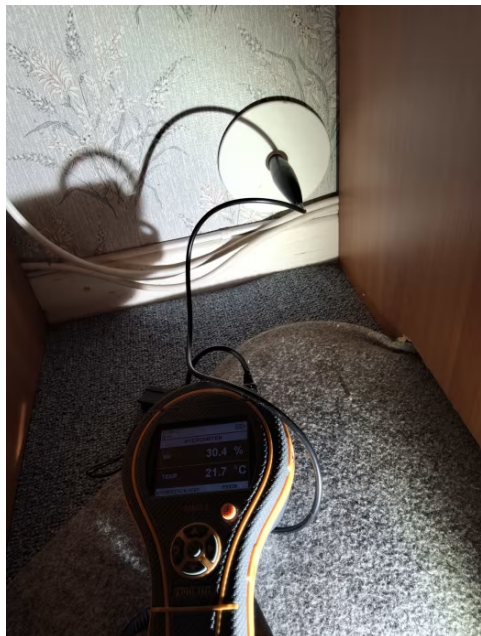
Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Enkelte flis er skadet / sprukket.



Oversiktsbilde bad.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at gulvskinnen til dusjen fjernes og at det installeres et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

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?

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

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. Membran/slukmansjett er ikke klemt med klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas lokal utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dobbel vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servanter med armatur. Speilskap med overlys. Vegghengte høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående bidé. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 30,4 prosent, ved 21,7 celsius.

Dokumentasjon

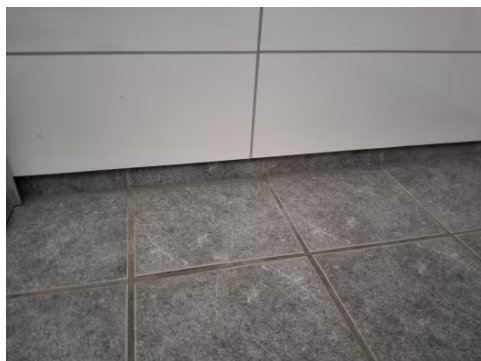
Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: Bad - 2. Etasje



Oversiktsbilde bad.



Baderomsplattene er montert uten sokkellist.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser av rommet ble oppgradert i ca 2005-2010

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?

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?

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)



Undersiden av hjørne i dusjonen er ikke tettet med fugemasse.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået., det registreres svakt fall til sluk. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er stedvis montert for nærme gulv og det er ikke benyttet sokkellist, redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

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. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er stedvis montert for nærme gulv og det er ikke benyttet sokkellist, redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
--------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

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.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 28,0 prosent, ved 24,4 celsius.	

Dokumentasjon

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

6.28 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: Takplater og malt panel. Vegger: Malte tapetserte flater, tapetserte flater, malte flater og malt panel. Gulv: Parkett, laminat og vegg-til-vegg teppe.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Overflater er slitt/aldringspreget, og det registreres enkelte skader på gulv og veggflater. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Ett soverom (benyttet som vaskerom) har ikke sluk, og er derfor ikke å betrakte som et våtrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at vaskemaskin flyttes til ett våtrom, alternativt at det etableres en automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved vaskemaskinen.	

6.29 Øvrig: Varmepumpe



Varmepumpe er plassert i stue i første etasje.

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue i første etasje.

Oppsummering av øvrig

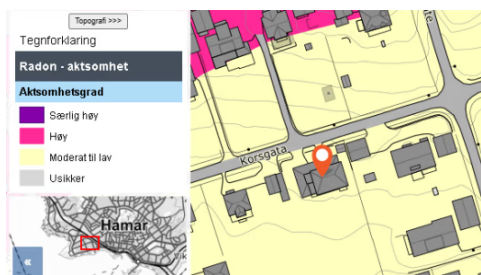
TG-IU

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at tilstand på varmepumpen er ukjent, anbefales det at det gjennomføres en service/kontroll av varmepumpen.

6.30 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.31 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert og har redusert/usikker restlevetid. Det registreres trykkfall ved bruk av to tappesteder, forholdet kan tyde på sviktende vanntilførsel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant