

Furustien 7 A

2260 KIRKENÆR

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1989

BRA: 70 m²

BRA-i: 70 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

10

TG-3

4

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/27192>

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

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast og terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren og krypkjelleren.

Anbefalte tiltak

Forholdet anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres noe svertesopp/ muggsopp i overflater. Enkelte asfaltplater i himling er løse.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det bør vurderes å etablere krypgrunnsavfukter. Løse asfaltplater bør festes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran ble ikke påvist.

Vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilgang til stoppekran.

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 89 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket bør høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte omramminger er værslitte og bærer preg av å være utsatt for fukt. Det vurderes at det ikke er nødvendig med strakstiltak.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis mindre råteskader i trekledning noe som kan settes i sammenheng med for kort avstand til terreng. Kledningen er ikke tilstrekkelig luftet.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst. Det er lite ventilering av kaldtloft. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjønning.

Anbefalte tiltak

Tiltak i form av etablering av lufteventiler anbefales. Vedrørende spor etter gnagere bør det gjennomføres videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Det foreligger usikkerhet vedrørende yttertaket og undertakets alder. Ukjent alder tilsier at bygningsdelenes tilstand/gjenværende levetid også er ukjent.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk

Oppsummering

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.

Anbefalte tiltak

Pga manglende samsvarserklæring eller annen dokumentasjon og kursfortegnelse som ikke er oppdatert bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling. Gulvet er flatt utenfor dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det anbefales å videreføre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet og det er ukjent om det er benyttet membran på veggflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å videreføre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Vedrørende usikkerhet rundt bruk av membran på veggflater bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge dette.

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: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre service på varmpumpen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.2.2025

Rapportdato
18.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jeanette Dragsund

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Magnus Karlstad
Firma: E&K Takst AS
Adresse: Ole Kjernetts veg 18, 2409
Elverum

Telefon: 40021977
Epost: Magnus@ek-takst.no



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: Furustien 7 A, 2260 Kirkenær

Kommunenr: 3417 Gårdsnr: 29 Bruksnr: 104 Festenr:
Seksjonsnr: 1 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1989 - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig beliggende i Furustien 7A i Grue kommune.

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1989. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med etasjeskiller i tre over krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, to og tre-lags glass.

TOMT

Felles tomt (1498 m2 iht. PropCloud.no) for sameiet opparbeidet med gruset innkjøring, plenarealer og diverse beplantninger.

PARKERING

Biloppstillingsplass på felles tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Tomannsbolig over en etasje bestående av: Stue, kjøkken, bad, gang, entre, bod og to soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Vegg: Malt panel og malte flater.

Himling: Malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn med glassdør i stue.
Varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med 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 byggeteknisk 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	70	70	0	0	12
Totalt m²	70	70	0	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	65	5	Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.	Bod.
Totalt m²	70	65	5		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser taknedløp avsluttet over bakken.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Det er ikke etablert grunnmursplast og terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren og krepkjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Kryp kjeller



Bilde viser krypkjeller.

Beskrivelse

Krypkjelleren er kun inspisert fra luke, med den begrensning dette innebærer.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 76,2 RF.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Det registreres noe svertesopp/ muggsopp i overflater. Enkelte asfaltplater i himling er løse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det bør vurderes å etablere krypgrunnsavfukter. Løse asfaltplater bør festes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 12 m ² . Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyden ble målt til 0,89 m. Gulvflater belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plating

TG-2

Rekkverket blir målt til 89 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket bør høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser omramming mot vannbrett.

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to og tre-lags glass. Vinduer med 3-lags glass er fra 2022. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass fra 2023.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte omramninger er værslitte og bærer preg av å være utsatt for fukt. Det vurderes at det ikke er nødvendig med strakstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.6 Yttervegger



Bilde viser råteskade i nedre del av kledning.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis mindre råteskader i trekledning noe som kan settes i sammenheng med for kort avstand til terreng. Kledningen er ikke tilstrekkelig luftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser kaldtloft.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft. Synlige trebjelker og isolasjon (mineralull) mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufting i åpent raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst. Det er lite ventilering av kaldtloft. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak i form av etablering av lufterventiler anbefales. Vedrørende spor etter gnagere bør det gjennomføres videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier anbefales.

6.8 Renner og nedløp



Bilde viser takrenner og taknedløp på sørfasade.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
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

6.10 Taktekking



Bilde viser takteking.

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av takteking	TG-2
Det foreligger usikkerhet vedrørende yttertaket og undertakets alder. Ukjent alder tilsier at bygningsdelenes tilstand/gjenværende levetid også er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert stige for feier på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

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

TG-1

6.13 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovn.

Type pipe	Element
Elementpipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Det er montert ildsted i stue.	

TG-1

6.14 Kjøkken



Bilde viser røropplegg under oppvaskkum.



Bilde viser kjøkkenventilator.

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. Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malt panel. Glassplate montert mellom kjøkkenbenk og overskap bak oppvaskkum. Automatisk vannstopper med synlig fuktsensor i kjøkkeninnredning under oppvaskkum.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Fritthengende ventilator.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.15 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

6.16 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør på bad.

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

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-1

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.17 Vannledninger



Bilde viser vannrør på kjøkken.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Stoppekran ble ikke påvist.	
Vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres tilgang til stoppekran.	
Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Elektrisk



Bilde viser sikringskap.

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
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende samsvarserklæring eller annen dokumentasjon og kursfortegnelse som ikke er oppdatert bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.19 Varmtvannsbereder

Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

112 liter

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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1****6.20 Ventilasjon**



Bilde viser mekanisk avtrekk på kjøkken.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalter i vinduer. Periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.21 Våtrom: Bad



Bilde viser rørgjennomføring i gulv.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malte flater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet fremstår som overflateoppusset, men det kan ikke verifiseres årstall for dette.

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

Ikke kontrollert

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

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?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adgang for måling. Gulvet er flatt utenfor dusjkabinettet.



Bilde viser bad.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det anbefales å videreføre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet og det er ukjent om det er benyttet membran på veggflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å videreføre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Vedrørende usikkerhet rundt bruk av membran på veggflater bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge dette.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plassert i rommet.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner 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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

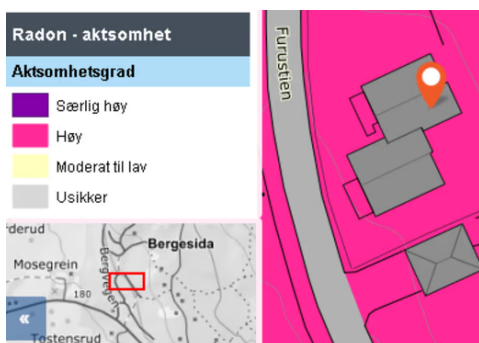
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.22 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.23 Øvrig: Varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luftvarmepumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

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