

Holmlundvegen 64 2312 OTTESTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 200 m²

BRA-i: 200 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

18

TG-3

2

TG-IU

3

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/32198>

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

Våtrom: Kjelleretasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det vurderes at det ikke er benyttet tettesjikt/membran i våtsoner, noe som gjør at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningen. Det registreres synlige skjevheter i vedskjul, eksakt årsak er ikke kjent. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige avvik som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold på øvrige deler av bygningen.

Anbefalte tiltak

Oppretting av skjevt vedskjul bør påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng på øst og sørsiden av boligen er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det vurderes at dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men basert på alder så bør kjelleretasjen holdes under observasjon og oppgradering av dreneringen bør påregnes. Fall på terreng på øst og sørsiden av boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 70 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende med høy sannsynlighet krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på kjøkkenvindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres treghet og slark i lukkemekanismen på vinduer i soverom i 1. Etasje. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Det registreres værslette vannbrettbeslag.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring av lukkemekanisme anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning på opprinnelig del av bygget. Dette har medført stedvis redusert lufting, kledningen bærer ikke preg av å være negativt påvirket. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord i ett ytterhjørne (vest-siden av entré), forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning i ytterhjørne.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon og det ble observert misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilerings av bygningsdelen. Det ble ikke målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: 8,0 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet.

Anbefalte tiltak

Kaldtloftet bør holdes under jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Se avsnitt om kaldtloft.

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 registreres lokalt avvik i kjellerstue innenfor 2 meter hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Det ble ikke registrert vesentlige avvik i øvrige kontrollerte rom. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm.

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.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles stedvis til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har ikke håndløper på begge sider. TG2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

TG2:

Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres sen avrenning i servant på bad i 1. etasje.

Anbefalte tiltak

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

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 eiltsyn) 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 vurderes at deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Anbefalte tiltak

TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: 1. Etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: Kjelleretasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft (f.eks. spalte i dør) for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen og huseier opplyser at varmepumpen ikke har blitt benyttet i sitt eie.

Anbefalte tiltak

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

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Utedel til varmepumpe er plassert på ett provisorisk stativ og det registreres påbegynnende råteskader.

Anbefalte tiltak

Utskifting til stativ av egnet materiale anbefales.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert og har redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Hovedparten av innvendig grunnmur er utlektet og kledd med panelplater/gips. På bakgrunn av dette er hovedparten av grunnmuren ikke tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

Våtrom: 1. Etasje

Oppsummering av ventilasjon

Grunnet plassering av badstue er ikke avtrekkseffekten testet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Test av avtrekkseffekt anbefales når forholdene ligger til rette.

Våtrom: Kjelleretasje

Oppsummering av fukt

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

Lovlighet

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

Vinduer i kjelleretasje har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduene ikke kan godkjennes som rømningsvinduer. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Tiltak som fastmontering av stige eller lignende må påregnes.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukkingsutstyr de siste fem/ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.5.2025

Rapportdato
6.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Monica Mulelid-Tynes

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Oliver Severin Mulelid-Tynes

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 04.06.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jonas Eikeland

Telefon: 92482613

Firma: E&K Takst AS

Epost: jonas@ek-takst.no

Adresse: Hushagavegen 6, 2335 STANGE



Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Holmlundvegen 64, 2312 Ottestad

Kommunenr: 3413

Gårdsnr: 16

Bruksnr: 319

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1974 - Fremlagt midlertidig brukstillatelse.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Holmlundvegen 64 i Stange kommune.

Enebolig oppført i 1974. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekktet med metallplater. Vinduer og balkongdør med i forskjellig utførelse fra forskjellige årstall.

TOMT

Eiet tomt (1 550 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med grusveg, belegningsstein, plenarealer og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i egen garasje med carport og biloppstillingsplass på privat tomt. Det er etablert EL-billader i garasjen.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunalveg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over to etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Gang, bad, kjellerstue, to soverom og to boder.

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

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Himlinger: Takplater, malt og ubehandlet panel.

Vegger: Malt panel, malte flater, fliser og veggplater.

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og vegg til veggteppe.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entré og på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue og trappegang.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Montert inn rømmningsvinduer i kjeller. Innredet soverom og i gang med nye overflater og gulvvarme.	Ja

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://eiendommnorge.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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	200	200	0	0	22
Garasje	53	0	53	0	0
Totalt m²	253	200	53	0	22

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	88	88	0	0	0
1. Etasje	112	112	0	0	22
Totalt m²	200	200	0	0	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	88	68	20	Gang, bad, kjellerstue og to soverom.	To boder.
1. Etasje	112	110	2	Entré, gang, bad, to soverom, stue og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	200	178	22		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	53	0	53	0	0
Totalt m²	53	0	53	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	53	0	53		Garasje
Totalt m²	53	0	53		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ført ned i drensrør.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det har blitt utført oppgraderinger av boligens drenering.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Terreng på øst og sørsiden av boligen er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det vurderes at dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men basert på alder så bør kjelleretasjen holdes under observasjon og oppgradering av dreneringen bør påregnes. Fall på terreng på øst og sørsiden av boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Hovedparten av innvendig grunnmur er utlektet og kledd med panelplater/gips. På bakgrunn av dette er hovedparten av grunnmuren ikke tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng Delvis innredet

Kjelleretasjen er innredet med gang, bad, to soverom, kjellerstue og to boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Gang og to soverom har blitt innredet på nytt i 2023, eksakt årstall for innredning av øvrige rom i kjelleretasjen er ikke kjent.

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

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

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Relativ fuktighet ble målt til 39,5 prosent, ved 19,5 celsius.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde terrasse.

Type Terrasse

Utgang fra stue til vestvendt takoverbygd terrasse på 22 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre og levegg med to vinduer. Terrassen har utebelysning, utvendig stikkontakt og terrassevarmere. Gulvflater belagt med terrassebord.

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, platting **TG-2**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 70 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende med høy sannsynlighet krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Vinduer og dører



Vindus omramming er avsluttet tett mot beslag, og vannbrettbeslag er værslitt.

Beskrivelse

Boligen har to-fløyet entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Kjellervinduer med karmen av plast og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på merking i vindusglass har følgende vinduer/dører blitt skiftet:
Entrédør i 2011, balkongdør i 2010. Soveromsvinduer i 1. etasje i 2008 og 2010, vindu på stue i 2009. Kjellervinduer er skiftet i 2023.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder på kjøkkenvindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres treghet og slark i lukkemekanismen på vinduer i soverom i 1. Etasje. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Det registreres værslitte vannbrettbeslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring av lukkemekanisme anbefales.

6.6 Yttervegger



Kledningen tett med klosser.



Åpning bak hjørnebord ved entré.

Type fasade	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?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning på opprinnelig del av bygget. Dette har medført stedvis redusert lufting, kledningen bærer ikke preg av å være negativt påvirket. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord i ett ytterhjørne (vest-siden av entré), forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning i ytterhjørne.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i misfarget taktro.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft over boligen. Adkomst via luke i gavlvegg over inngangsparti. Synlige plassbygde takstoler. Lufteventiler i gavlvegg og lufting i åpent raft. Synlig isolasjon (mineralull og sydde matter) mot underliggende etasje.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon og det ble observert misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av bygningsdelen. Det ble ikke målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: 8,0 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kaldtloftet bør holdes under jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.8 Renner og nedløp



Boligen har takrenner og nedløpsrør av metall.

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det vurderes at takrenner og nedløpsrør har blitt skiftet i forbindelse med oppgradering av takteking. Eksakt årstall er ikke kjent.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak, Via stige

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?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Se avsnitt om kaldtloft.

6.10 Taktekking



Taket er tekket med lakkerte stålplater.

Type tekking	Lakkerte stålplater
--------------	---------------------

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

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

Det vurderes at taktekkingen nylig er skiftet, eksakt årstall er ikke kjent.

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

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

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

Oppsummering av taktekking

TG-1

6.11 Utstyr på tak



Detner 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

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti/terrasse og det er derfor ingen krav til snøfanger.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

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 registreres lokalt avvik i kjellerstue innenfor 2 meter hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i øvrige kontrollerte rom. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm.

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.

6.13 Ildsted/Skorstein



Pipen er beslått med heldekkende pipebeslag.

Type pipe Element

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Peisovn med glassdører i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

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

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

6.14 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Sivesind kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen er fra ukjent eksakt årstall. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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



Avtrekkseffekten er testet med papir.

6.15 Lovlighet



Brannslukningsapparatet ble sist kontrollert i 2007.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Ja

Vinduer i kjelleretasje har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduene ikke kan godkjennes som rømningsvinduer. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Tiltak som fastmontering av stige eller lignende må påregnes.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukningsutstyr de siste fem/ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

6.16 Trapp



Trapp mellom kjelleretasjen og 1. etasje.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje.

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

Rekkverk måles stedvis til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har ikke håndløper på begge sider. TG2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør



Deler av avløpsrørene er fra byggeår.

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tapested?

Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

TG2:

Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres sen avrenning i servant på bad i 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.18 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kasse på bad i kjelleretasje.

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

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

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

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

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

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

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

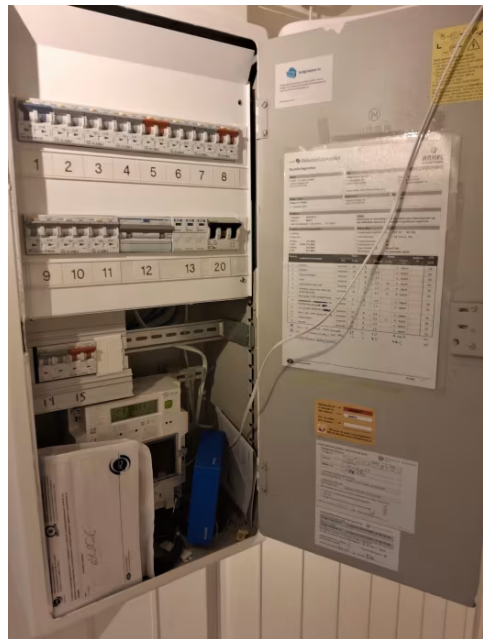
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang i kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i kjellergang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon på oppgraderinger av det elektriske anlegget i perioden 2020-2025 og i 2011. Det vurderes at det i tillegg er utført arbeider på anlegget som ikke er dokumentert.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det vurderes at deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereider er plassert på bad i kjeller.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019

Størrelse

194L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereider

TG-1

6.21 Ventilasjon



Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg, peroidvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Badet har dusjnise av glassbyggerstein med glassdør.



Det ble ikke registrert avvik i overgang mellom sluk og membran.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på samsvarserklæring ble rommet er oppgradert i 2011.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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)

Oppsummering av overflater

TG-1

Gulvet i våtrommet har lokalt tilfredsstillende fall i nedsenket dusjsone, slik at vann ledes mot sluk som forutsatt. Utenfor dusjsonen er fallet begrenset, målt til ca. 1:200, noe som er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres. Ingen tiltak anses nødvendige basert på observerte forhold, men begrenset fall utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelle vannmengder må tørkes opp manuelt.

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.

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?

Nei

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

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakter over servant. Dusjnise med glassbyggerstein og glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Frittstående badstue.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Grunnet plassering av badstue er ikke avtrekkseffekten testet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Test av avtrekkseffekt anbefales når forholdene ligger til rette.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.	

Dokumentasjon

6.23 Våtrom: Kjelleretasje



Oversiktsbilde bad.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvarme, veggflater av fliser og malt mur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert med ny innredning og overflatebehandlet i 2025.

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

Ikke kontrollert

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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



Ingen synlig membran mot sluk.

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det vurderes at det ikke er benyttet tettesjikt/membran i våtsoner, noe som gjør at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og varme over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft (f.eks. spalte i dør) for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 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, malt og ubehandlet panel.

Vegger: Malt panel, malte flater og veggplater.

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og vegg til veggteppe.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

6.25 Øvrig: Varmepumpe



Varmepumpe plassert i stue.

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen og huseier opplyser at varmepumpen ikke har blitt benyttet i sitt eie.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.26 Øvrig: Varmepumpe



Det registreres påbegynnende råte på stativ til fundament og stativ til utedel.

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i trappegang.

Oppsummering av øvrig

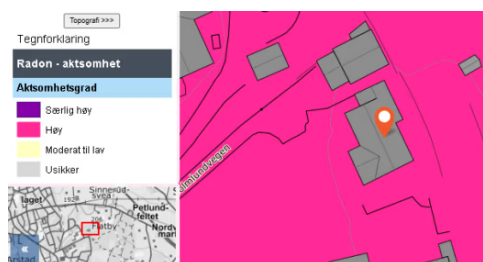
TG-2

Utedel til varmepumpe er plassert på ett provisorisk stativ og det registreres påbegynnende råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting til stativ av egnet materiale anbefales.

6.27 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er etablert radonsug i boligen og elektronisk overvåkning av radonverdiene i kjelleretasjen og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

6.28 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert og har redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.29 Øvrig: Garasje



Frittstående garasje med carport.



Det registreres skjevheter i vedskjul.

Beskrivelse

Frittstående garasje med carport og vedskjul. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Konstruksjonen er uisolert.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningen. Det registreres synlige skjevheter i vedskjul, eksakt årsak er ikke kjent. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige avvik som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold på øvrige deler av bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av skjevt vedskjul bør påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant