

Borghild Ruds veg 39 2320 FURNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2002

BRA: 160 m²

BRA-i: 160 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

17

TG-2

16

TG-3

4

TG-IU

1

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/31878>

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

Støttemur

Oppsummering

Det registreres større utsklidninger/skjevheter.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk, og oppretting av muren må påregnes..

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: Nord-vestvendt

Oppsummering

Terrassen fremstår som uferdig med provisorisk trapp av løse paller og mangler stedvis rekkverk. Rekkverket blir målt til 94 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassen har synlige symptomer på slitasje/elde.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes ferdigstilling av av rekkverk med høyde på 100 cm og overflatebehandling av terrassen. Selger opplyser at terrassen vil bli ferdigstilt med trapp med rekkverk og beiset i før salg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

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 kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Selger opplyser om at det er jordfeil på varmekabel i entré.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Underetasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under badekar på grunn av manglende adgang for måling. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Etablering av automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved dør anbefales.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens 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. Terrengfallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Det registreres manglende topplst på grunnmursplast.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det etableres topplst på grunnmursplast.

Balkong, terrasse, platting: Sør-østvendt

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, og terrassen med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket vedrørende rekkverkshøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Oppretting av skjevheter og overflatebehandling anbefales. Selger opplyser at terrassen vil bli beiset i før salg.

Balkong, terrasse, platting: Sør-vestvendt

Oppsummering

Terrassen har synlige symptomer på slitasje/elde.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes. Selger opplyser at terrassen vil bli beiset i før salg.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det er ikke laget dryppkant/skråskjæring i underkant av kledningen, noe som kan føre til at vann lettere trenger opp i endeveden. Kledningen er stedvis værslitt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledningen. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling bør påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av skadet nedløpsrør bør påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres enkelte knekte takstein på ark over inngangsparti. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader.

Anbefalte tiltak

Rengjøring av tastein, fjerning av mose og utskifting av knekte takstein anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfanger er kun montert på deler av takflaten. Montering av snøfanger kun på deler av takflaten kan føre til skjevbelastning på både snøfanger og takkonstruksjon, og utgjør et avvik fra leverandørens leggeanvisning.

Anbefalte tiltak

Anbefales at det etableres snøfangerer etter leverandørens anbefaling.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres en sprekk i ildfast stein i forbrenningskammeret. Sprukket ildfast stein reduserer ovnens varmebeskyttelse og kan over tid medføre skade på ildstedet.

Anbefalte tiltak

Utskifting av ildfast stein anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres sen avrenning i servanter og utslagsvask på bad. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

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

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

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. TG2 er valgt basert på at det ikke er utført service på anlegget siden det ble montert. For å sikre et godt inneklima så anbefales det på generelt grunnlag at anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde-femte år.

Våtrom: Underetasje

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. 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 i påvente av en oppgradering.

Våtrom: 1. Etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. 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 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 til toalett har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rørgjennomføringen er kun tettet med fugemasse / silikon. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettetdetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Basert på alder så vurderes det at overflatene i hovedsak er funksjonelle med normal bruksslitasje. TG2 settes på registrert riss i veggflate. Registrerte avvik vurderes å være av estetisk karakter.

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Det er ikke gjennomført service på varmepumpene. Manglende service på varmepumpe kan gi redusert effekt, økt strømforbruk og forkortet levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en service/kontroll av varmepumpene.

Bygningsdeler med TG-IU

Oppsummering

Selger opplyser at det er foretatt måling av radon for ca 15-20 år siden og at verdiene var innenfor statens anbefalte grenseverdi men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak

I tråd med anbefaling fra DSA så anbefales det på generelt grunnlag at det gjennomføres radonmåling, selv om boligen ligger i ett område med definert moderat til lav aktsomhetsgrad.

Lovlighet

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.5.2025

Rapportdato
12.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marit Tallerås**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 22.05.2025.

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: **Borghild Ruds veg 39, 2320 Furnes**

Kommunenr: **3411** Gårdsnr: **754** Bruksnr: **22** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2002 - Fremlagt ferdigattest.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Borghild Ruds veg 39 i Ringsaker kommune.

Enebolig oppført i 2002. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (566 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med belegningsstein, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i egen garasje med carport og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over to etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Underetasje: Stue, gang, bad, teknisk rom, bod og to soverom.

1. Etasje: Vindfang, gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, fliser, gulvbelegg og malt betong.

Vegg: Tapetserte flater, veggplater, panel, fliser og synlig betong.

Himling: Panel og takplater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i vindfang og på bad.

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

Peisovn med glassdør i stue i første etasje.

VENTILASJON

Mekanisk balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.

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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser 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)
Hovedbygg	160	160	0	0	45
Garasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	175	160	15	0	45

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	77	77	0	0	26
1. Etasje	83	83	0	0	19
Totalt m²	160	160	0	0	45

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	77	62	15	Stue, gang, bad og to soverom.	Bod og teknisk rom.
1. Etasje	83	83	0	Vindfang, gang, bad, soverom og stue/kjøkken.	
Totalt m²	160	145	15		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	15	0	15	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	15	0	15		Garasje
Totalt m²	15	0	15		

Kommentar til arealberegning

Åpent areal i carport er oppmålt til 16 m2. Åpent areal i vedskjul er oppmålt til 5 m2.
Oppmålt TBA (terrasse- og balkongareal) i første etasje er fordelt på sør-østvendt terrasse (13 m2) og nord-østvendt terrasse (6 m2).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det er ikke etablert toppliste på grunnmursplast.

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens 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. Terrengfallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Det registreres manglende toppliste på grunnmursplast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det etableres toppliste på grunnmursplast.

6.2 Grunnmur og fundament



Det er mindre riss i grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Støttemur



Støttemur på nedsiden av boligen.

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.4 Støttemur



Støttemur bak garasje.

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-3

Det registreres større utsklidninger/skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot teilebelastning/jordtrykk, og oppretting av muren må påregnes..

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon under trapp.

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
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 foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Relativ fuktighet ble målt til 55,0 prosent, ved 18,6 celsius. Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen viser RF på det aktuelle stedet sonden er ført inn. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Deler av overflatene i underetasjen var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig store mengder inventar. Det gjøres oppmerksom på at det kan være bygningsdeler som er utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Nord-vestvendt



Terrassen mangler trapp med rekkverk.

Type	Terrasse
Nord-vestvendt terrasse på 6 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er påbegynt etter opprinnelig byggeår.	
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-3

Terrassen fremstår som uferdig med provisorisk trapp av løse paller og mangler stedvis rekkverk. Rekkverket blir målt til 94 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassen har synlige symptomer på slitasje/elde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes ferdigstillelse av av rekkverk med høyde på 100 cm og overflatebehandling av terrassen. Selger opplyser at terrassen vil bli ferdigstilt med trapp med rekkverk og beiset i før salg.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.7 Balkong, terrasse, platting: Sør-østvendt



Oversiktsbilde terrasse.

Type Terrasse

Utgang fra stue til sør-østvendt terrasse på 13 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

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**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, og terrassen med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket vedrørende rekkverkshøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Oppretting av skjevheter og overflatebehandling anbefales. Selger opplyser at terrassen vil bli beiset i før salg.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Sør-vestvendt



Oversiktsbilde terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til sør-vestvendt terrasse på 26 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrassen har synlige symptomer på slitasje/elde.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes. Selger opplyser at terrassen vil bli beiset i før salg.	

6.9 Vinduer og dører



Boligen har profilert entredør med glassfelt.

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer med karm av tre og to-lags glass. Balkongdører med karm av tre, og to-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.10 Yttervegger



Det er ikke etablert musesperre bak kledningen.



Kledningen er stedvis værslitt.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det er ikke laget dryppkant/skråskjæring i underkant av kledningen, noe som kan føre til at vann lettere trenger opp i endeveden. Kledningen er stedvis værslitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledningen. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling bør påregnes.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Oversiktsbilde kaldtloft.

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

Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Deler av loftet ble besiktiget etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet). Det ble ikke registrert tegn til avvik.

6.12 Renner og nedløp



Type	Metall
------	--------

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

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av skadet nedløpsrør bør påregnes.

Det registreres buling på nedløpsrør.

6.13 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

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

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Taket er oppført med saltakskonstruksjon.

6.14 Taktekking



Det registreres noe mosevekst på taksteinen.



Det registreres enkelte knekte takstein ved gradrenne.

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres enkelte knekte takstein på ark over inngangsparti. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring av tastein, fjerning av mose og utskifting av knekte takstein anbefales.

6.15 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?	Nei

Snøfanger er kun montert på deler av taksiden.

Oppsummering av utstyr på tak

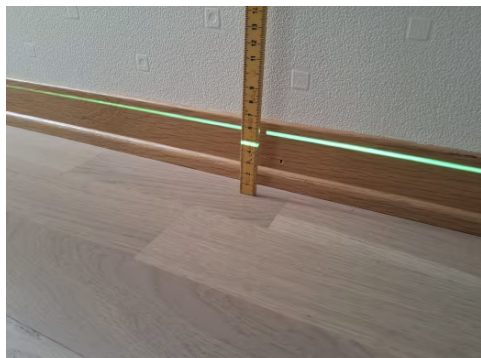
TG-2

Snøfanger er kun montert på deler av takflaten. Montering av snøfangere kun på deler av takflaten kan føre til skjevbelastning på både snøfanger og takkonstruksjon, og utgjør et avvik fra leverandørens leggeanvisning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales at det etableres snøfangerer etter leverandørens anbefaling.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskille er kontrollert med nivelleringslaser.

Type Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert i kontrollerte rom. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm.

6.17 Ildsted/Skorstein



Det registreres en sprekke i ildfast stein i ovnen.

Type pipe Element

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn med glassdør i stue i første etasje.

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-2

Det registreres en sprekke i ildfast stein i forbrenningskammeret. Sprukket ildfast stein reduserer ovnens varmebeskyttelse og kan over tid medføre skade på ildstedet.

6.18 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? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Sigdal kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn og platetopp. Opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater og panel. Metallplate montert mellom kjøkkenbenk og ventilator bak platetopp.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Vegghengt ventilator.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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



Kjøkkenventilator er testet med papir.



Defekt bryter på integrert stekeovn.

6.19 Lovlighet



Eldre brannslukningsapparat plassert i teknisk rom.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukningsutstyr de siste ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.	

6.20 Trapp



Tretrapp mellom etasjene.

Beskrivelse	
Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. etasje.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

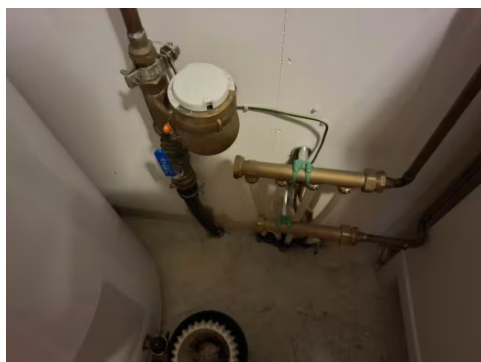
6.21 Avløpsrør



Synlige avløpsrør av plast i boligen.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det registreres sen avrenning i servanter og utslagsvask på bad. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.	

6.22 Vannledninger



Hovedstoppekrane er plassert på teknisk rom.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekrane?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekrane?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1



Sikringsskap med automatsikringer.

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
Montert automatisk strømmøler i 2017.	
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?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-3**

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

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Selger opplyser om at det er jordfeil på varmekabel i entré.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**



Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon kombinert med naturlig tilluft fra spalteventiler i vinduer. Aggregatet er plassert på teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke utført service på anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. TG2 er valgt basert på at det ikke er utført service på anlegget siden det ble montert. For å sikre et godt innneklima så anbefales det på generelt grunnlag at anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde-femte år.

6.26 Våtrom: Underetasje



Utførelse av overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig.



Avtrekk er testet med papir.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Fallforhold er ikke kontrollert under badekar på grunn av manglende adkomst for måling. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Etablering av automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved dør anbefales.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ikke kontrollerbart

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

Nei



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

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

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. 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 i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys over servant. Vegghengte høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Badekar med innebygget badekararmatur. Gulvstående toalett.

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-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 51,0 prosent, ved 17,8 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei



Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig.



Rørgjennomføringer er tettet med silikon eller lignende.



Avtrekk er testet med papir.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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

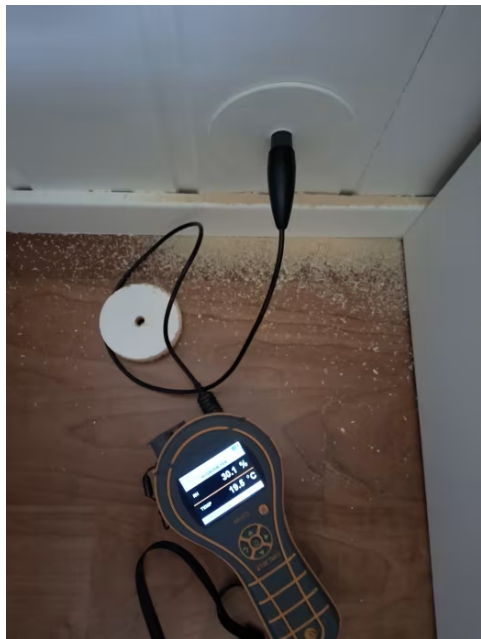
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger 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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

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 til toalett har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rørgjennomføringen er kun tettet med fugemasse / silikon. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tette detaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servant med armatur. Speilskap med overlys. Vegghengt høyskap. Gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Nedfelt utslagsvask med vegghengt armatur. 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 ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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 30,1 prosent, ved 19,5 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Øvrig: Innvendige overflater



Riss i veggflate.

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: Panel og takplater.

Vegger: Tapetserte flater, veggplater, panel og synlig betong

Gulv: Parkett, fliser, gulvbelegg og malt betong

Oppsummering av øvrig

TG-2

Basert på alder så vurderes det at overflatene i hovedsak er funksjonelle med normal bruksslitasje. TG2 settes på registrert riss i veggflate. Registrerte avvik vurderes å være av estetisk karakter.

6.29 Øvrig: Varmepumpe



Varmepumpe i stue i underetasje.

Beskrivelse

To luft til luft varmepumper i boligen, plassert i stue i underetasje og stue i første etasje.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke gjennomført service på varmepumpene. Manglende service på varmepumpe kan gi redusert effekt, økt strømforbruk og forkortet levetid.

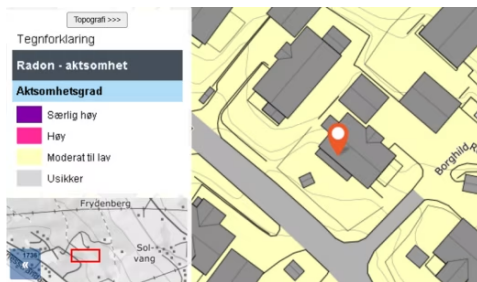
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en service/kontroll av varmepumpene.



Varmepumpe i stue i første etasje.

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-IU

Selger opplyser at det er foretatt måling av radon for ca 15-20 år siden og at verdiene var innenfor statens anbefalte grenseverdi men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I tråd med anbefaling fra DSA så anbefales det på generelt grunnlag at det gjennomføres radonmåling, selv om boligen ligger i ett område med definert moderat til lav aktsomhetsgrad.

6.31 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-1

Utvendige vann- og avløpsrør er nedgravd og skjult, og vurdering av stikkledninger er derfor i hovedsak gjort med bakgrunn i alder. Forventet brukstid på stikkledninger er 50 år.

6.32 Øvrig: Garasje



Frittstående garasje med carport.

Beskrivelse

Frittstående garasje med carport. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekktet med takstein. Konstruksjonen er uisolert.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige avvik som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.33 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant