

# Andresbakken 18

## 2323 INGEBERG

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1980

BRA: 137 m<sup>2</sup>

BRA-i: 134 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

12

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/34645>

### 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

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Elementpipe har ikke to frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser med tanke på spredning av branngasser.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det er gjennomført en elkontroll datert 13.01.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik, kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll og det bemerkes at det er ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Selger opplyser at det er utført ufaglært/egeninnsats på det elektriske anlegget med den risiko dette medfører, TG3 settes med bakgrunn i opplyst egeninnsats/ufaglært arbeid på anlegget.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i TG3 må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Våtrom: Vaskerom

##### Oppsummering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Det ble registrert høy slitasje og enkelte skader på synlige overflater. Gulvbelegget har sprekker og utettheter i overganger. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig, det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra rommet.

Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt.

##### Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Piggmåling: under 6 vektprosent.

##### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**



## Våtrom: Bad

### Oppsummering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Det ble registrert høy slitasje og enkelte skader på synlige overflater. Det observeres sprekker og løse veggfliser. Gulvbelegget har stedvis manglende vedheft til underlaget. Sluket er isolert inne i dusjsonen, noe som medfører at vannsøl eller lekkasjevann utenfor sluksonen ikke kan ledes til sluk.

Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt.

#### Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 50,0 prosent, ved 26,3 celsius.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Grunnet plassering av terrasse er det ikke mulig å kontrollere terrengfall og om det er etablert grunnmursplast/topplst. 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 drensssystem 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.

### Anbefalte tiltak

Underetasjen bør holdes under observasjon, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres lite ventilasjon i oppholdsrom.

### Anbefalte tiltak

Bedre ventileringsbør etableres.

## Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje - Balkong

### Oppsummering

Balkongen er tekket med membranduk, det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet. Selger opplyser at det er planlagt utskifting i regi av borettslaget, men oppstart for arbeidet er ikke satt.

## Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje - Terrasse

### Oppsummering

Det registreres råteskader på kledningen på bod tilknyttet terrasse.

#### Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke bør skiftes.

---

## Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje - Balkong

#### Oppsummering

Balkongen er dekket med membranduk, det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet. Selger opplyser at det er planlagt utskifting i regi av borettslaget, men oppstart for arbeidet er ikke satt. Løse trelemmer har synlige symptomer på slitasje/elde.

#### Anbefalte tiltak

Utskifting av trelemmer anbefales.

---

## Vinduer og dører

#### Oppsummering

Karmer er værslitte. Vindu på kjøkken har løs vrider på grunn av manglende skruer.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Skruer bør skaffes til løs vrider.

---

## Yttervegger

#### Oppsummering

Kledningen er stedvis værslitt.

#### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

---

## Toalettrom

#### Oppsummering

Beskrivelse:

Gulvflate belagt med malt gulvbelegg. Veggflater av malt tapet og malt panel. Vegghengt servant med to-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Det registreres treg vannpåfylling på toalettsisterne.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales at toalett undersøkes nærmere av rørlegger.

---

## Trapp

#### Oppsummering

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav i henhold til dagens forskrift.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet, og det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og mellom rekkverksbord slik at åpningene ikke overstiger 10cm.

---

## Avløpsrør

#### Oppsummering

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

---

### Anbefalte tiltak

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## Vannledninger

### Oppsummering

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

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

### Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av kjellerstue i kjelleretasjen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**18.8.2025**

Rapportdato  
**25.8.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Anna Sand Skjærbekk**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 05.08.2025.

### 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 takstingenør.

#### 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.

Selv om leiligheten er en del av ett sameie/borettslag så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet leiligheten. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av utvendige forhold tilfalle sameiet/borettslaget, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Andresbakken 18, 2323 Ingeberg**

Kommunenr: **3403**      Gårdsnr: **25**      Bruksnr: **65**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: **18431**      Leilighetsnr:

Byggeår: **1980** - Kilde: propcloud.no

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet tilhørende Andresbakken Borettslag beliggende i Andresbakken 18 i Hamar kommune.

Leilighetsbygg oppført i 1980. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjelleretasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. flatt tak tekket med i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

#### TOMT

Felles tomt (13 369 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalt, plenareal og diverse beplantninger.

#### PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje, øvrig parkering på felles biloppstillingsplass.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via privat veg.

Bygget har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet over tre etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Kjellerstue, to boder (en under trapp) og vaskerom.

- 1. Etasje: Entré, toalettrom, bod, kjøkken, gang og stue.
- 2. Etasje: Gang, bad og tre soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Vegg: Malte flater, fliser og malt panel.

Himling: Malte flater og panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med stråleovn og panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

VENTILASJON

Felles mekanisk avtrekksventilasjon med naturlig tilluft fra klaffventiler på yttervegg.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjelleretasje    | 31         | 31                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. Etasje        | 55         | 52                         | 3                           | 0                          | 40                              |
| 2. Etasje        | 51         | 51                         | 0                           | 0                          | 5                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>137</b> | <b>134</b>                 | <b>3</b>                    | <b>0</b>                   | <b>45</b>                       |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA        | P-ROM      | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                  | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|------------|------------|----------|------------------------------------|-------------------|
| Kjelleretasje    | 31         | 24         | 7        | Stue og vaskerom.                  | Bod.              |
| 1. Etasje        | 52         | 51         | 1        | Entré, bad, kjøkken, gang og stue. | Bod.              |
| 2. Etasje        | 51         | 51         | 0        | Gang, bad og tre soverom.          |                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>134</b> | <b>126</b> | <b>8</b> |                                    |                   |

Kommentar til arealberegning

Areal i bod som ligger utenfor selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Grunnmur/ringmur    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ukjent              |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ikke kontrollerbart |
| 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)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ikke kontrollerbart |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei                 |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b>         |
| <p>Grunnet plassering av terrasse er det er ikke mulig å kontrollere terrengfall og om det er etablert grunnmursplast/topplst. 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.</p> |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |
| Underetasjen bør holdes under observasjon, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                               |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                       | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn                                                               | Ukjent byggegrunn      |
| Type grunnmur i kjeller                                                       | Betong                 |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                     | Ikke kontrollerbart    |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                  | <b>TG-IU</b>           |
| Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. |                        |



## 6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

|                                                                                |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type rom under terreng                                                         | Innredet |
| Underetasjen er innredet med stue, vaskerom og to boder (en under trapp).      |          |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                     | Ukjent   |
| 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?                                            | Ja       |

### Oppsummering av rom under terreng

**TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres lite ventilasjon i oppholdsrom.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje - Balkong



Oversiktsbilde balkong.

|                                                                                                                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                                                                          | Balkong |
| Utgang fra stue til vestvendt balkong på 17 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og treverk. Balkongen har markise. Gulvflater er belagt med systemgulv. |         |
| 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?                                               | Nei     |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                | Ja      |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                                                         | Nei     |

Balkongen er teknet med membranduk, det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet. Selger opplyser at det er planlagt utskifting i regi av borettslaget, men oppstart for arbeidet er ikke satt.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje - Terrasse



Oversiktsbilde terrasse med bod.



Råteskadet kledning på bod.

| Type                                                                                                                                                                                   | Terrasse |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Inngangsparti med østvendt terrasse på 23 m <sup>2</sup> . Terrasse i trekonstruksjoner med levegger av treverk. Terrassen har en utvendig bod. Gulvflater er 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?                                                                                                                                                              | Nei      |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                         | Nei      |

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres råteskader på kledningen på bod tilknyttet terrasse.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke bør skiftes.

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje - Balkong



Oversiktsbilde balkong.

| Type                                                                                                                                                                            | Balkong |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Utgang fra soverom til vestvendt balkong på 5 m <sup>2</sup> . Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av treverk. Gulvflater er belagt med løse trelemmer av 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?                                                                                                                                            | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                                                                                                             | Ja          |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                                                                                                                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>TG-2</b> |
| Balkongen er teknet med membranduk, det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet. Selger opplyser at det er planlagt utskifting i regi av borettslaget, men oppstart for arbeidet er ikke satt. Løse trelemmer har synlige symptomer på slitasje/elde. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                              |             |
| Utskifting av trelemmer anbefales.                                                                                                                                                                                                                                         |             |

## 6.7 Vinduer og dører



Vinduskarmer er værslitt.

|                                                                                                                                                                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                              |             |
| Leiligheten har entrédør med glassfelt. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass. Balkongdører (to-fløyet skyvedør i første etasje) med karm av tre, og to-lags glass. |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                   | Ja          |
| Basert på datomerking mellom glass så ble vinduer og balkongdører skiftet i 2006.                                                                                        |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                             | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?                                                                                                             | Ja          |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                        | Ja          |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                  | <b>TG-2</b> |
| Karmer er værslitte. Vindu på kjøkken har løs vrider på grunn av manglende skruer.                                                                                       |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                            |             |
| Overflatebehandlinger må påregnes. Skruer bør skaffes til løs vrider.                                                                                                    |             |

## 6.8 Yttervegger



Det registreres stedvise sprekker i kledningsbord.

|                                                                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type fasade                                                                                                              | Liggende kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                   | Ja                |
| Det vurderes at ytterkledningen er skiftet siden opprinnelig byggeår, eksakt tidspunkt for oppgraderingen er ikke kjent. |                   |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                                                        | Nei               |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                                                 | Ja                |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                          | Nei               |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                               | Nei               |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                       | <b>TG-2</b>       |
| Kledningen er stedvis værslitt.                                                                                          |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                            |                   |
| Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.                                                                           |                   |

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                               |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Type loft                                                                     | Flatt tak (konstruksjon uten loft) |
| Konstruksjonsprinsipp                                                         | Ukjent                             |
| 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                                |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                         | <b>TG-1</b>                        |

## 6.10 Renner og nedløp





Takrenner og nedløpsrør av metall på takoverbygg og bod på terrasse.

|                                                                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type                                                                                                        | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                           | Ja     |
| Det vurderes at takrenner og nedløpsrør er skiftet siden opprinnelig byggeår, eksakt årstall er ikke kjent. |        |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                                     | Nei    |
| Oppsummering av renner og nedløp                                                                            |        |
| TG-1                                                                                                        |        |

## 6.11 Takkonstruksjon



Det er etablert flere sluk på takflaten.

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Takkonstruksjon                                                                      | Flatt tak |
| Inspisert fra                                                                        | Annet     |
| Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?                                              | Nei       |
| Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?       | Nei       |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei       |
| Oppsummering av takkonstruksjon                                                      |           |
| TG-1                                                                                 |           |
| Det er etablert flere sluk på taket.                                                 |           |

## 6.12 Takteking



Taket er tekket med asfaltpapp.

|                                                                                   |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type tekking                                                                      | Papp  |
| Inspisert fra                                                                     | Annet |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Ja    |
| Taktekking ble skiftet i 2024.                                                    |       |
| 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

## 6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

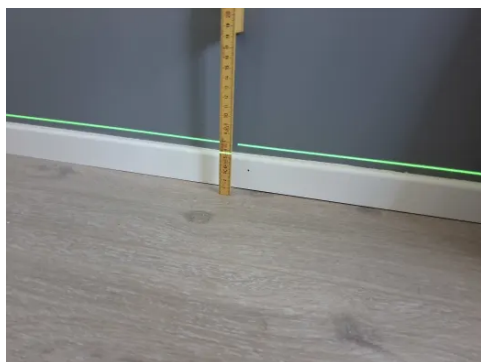
Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type

Betongdekke

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. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

## 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Vedovne med glassdør i stue.

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn med glassdør i stue.

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

Ja

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

Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-3

Elementpipe har ikke to frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelse med tanke på spredning av branngasser.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.16 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

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte flater, malte tapetserte flater og malt panel.



Avtrekkseffekt er testet med papir.

### 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.

## 6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av kjellerstue i kjelleretasjen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

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

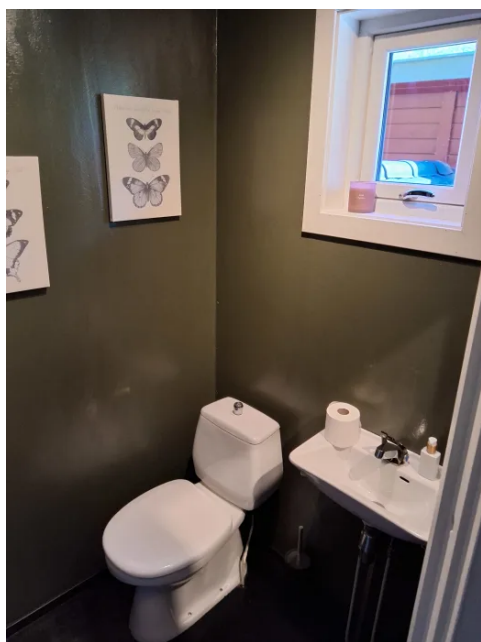
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift?

Nei

## 6.18 Toalettrom



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

### Oppsummering av toalettrom

TG-2

#### Beskrivelse:

Gulvflate belagt med malt gulvbelegg. Veggflater av malt tapet og malt panel. Vegghengt servant med to-greps armatur. Gulvstående toalett.

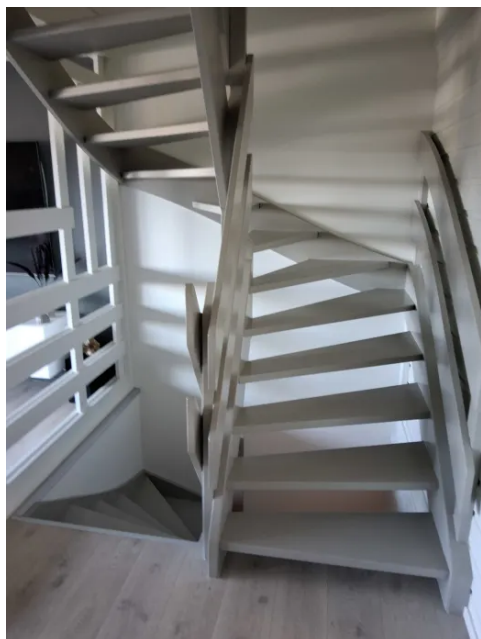
#### Vurdering:

Det registreres treg vannpåfylling på toalettsysterne.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at toalett undersøkes nærmere av rørlegger.

## 6.19 Trapp



Åpen tretrapp i leiligheten.

#### Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 2. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av trapp

TG-2

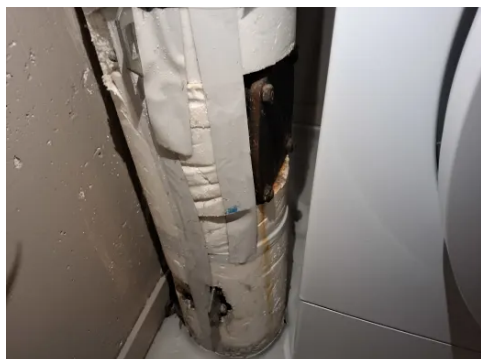
Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav i henhold til dagens forskrift.



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet, og det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og mellom rekkverksbord slik at åpningene ikke overstiger 10cm.

## 6.20 Avløpsrør



Stakeluke er plassert på vaskerom.

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

#### Oppsummering av avløpsrør

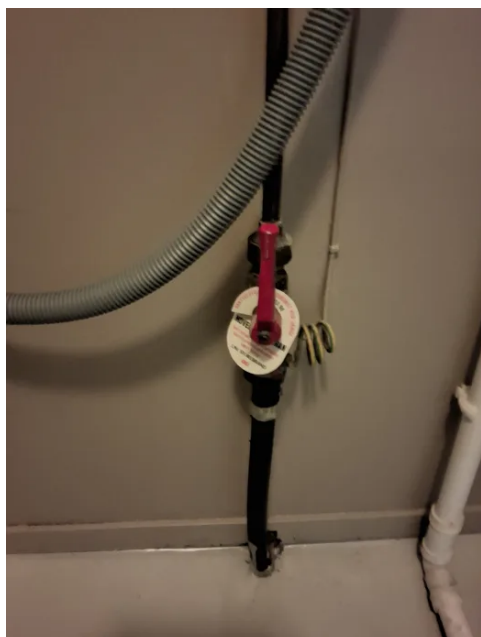
**TG-2**

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.21 Vannledninger



|                                                                                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type anlegg                                                                       | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja     |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei    |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei    |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei    |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei    |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                             | Nei    |

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

## 6.22 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entré.

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

Ja

#### Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det er gjennomført en elkontroll datert 13.01.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik, kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll og det bemerkes at det er ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Selger opplyser at det er utført ufaglært/egeninnsats på det elektriske anlegget med den risiko dette medfører, TG3 settes med bakgrunn i opplyst egeninnsats/ufaglært arbeid på anlegget.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i TG3 må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

194L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

## 6.24 Ventilasjon



Naturlig tilluft fra klaffventiler.

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Felles mekanisk avtrekksventilasjon fra bad, kjøkken, toalettrom og vaskerom, naturlig tilluft fra klaffventiler på yttervegger.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

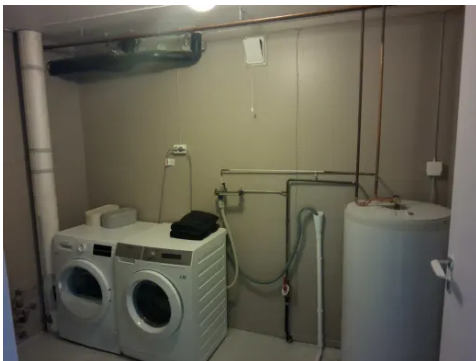
Ukjent

Anlegget er felles for bygget.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.25 Våtrom: Vaskerom



Oversiktsbilde vaskerom.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Det ble registrert høy slitasje og enkelte skader på synlige overflater. Gulvbelegget har sprekker og utettheter i overganger. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig, det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra rommet.

Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt.

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Piggmåling: under 6 vektprosent.



Overgang mellom sluk/membran kan ikke verifiseres.



Gulvbelegg er skadet.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtrom.

#### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Oversiktsbilde bad.



Sluk er isolert i dusjsonen.



Sprekker i veggfliser.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel rørapplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Det ble registrert høy slitasje og enkelte skader på synlige overflater. Det observeres sprekker og løse veggfliser. Gulvbelegget har stedvis manglende vedheft til underlaget. Sluket er isolert inne i dusjsonen, noe som medfører at vannsøl eller lekkasjevann utenfor sluksonen ikke kan ledes til sluk.

Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt.

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 50,0 prosent, ved 26,3 celsius.

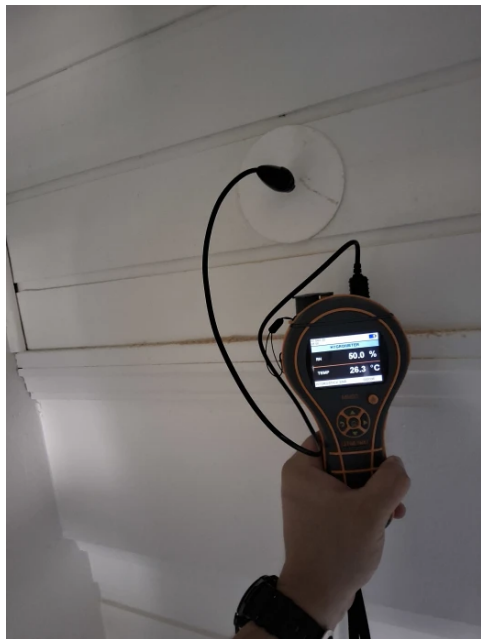
#### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000





Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

## 6.27 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

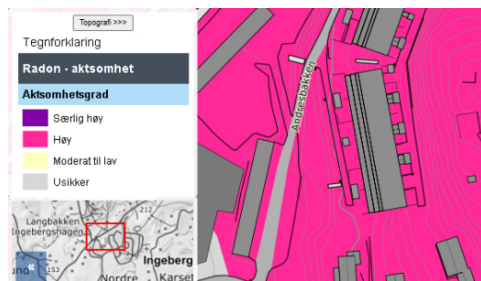
Himlinger: Malte flater.  
Vegger: Malte flater og malt panel.  
Gulv: Laminat.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

## 6.28 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

### Beskrivelse

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

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant