

Furukollen 7 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

BRA: 214 m²

BRA-i: 214 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

14

TG-2

18

TG-3

4

TG-IU

4

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/29922>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 89 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Konstruksjonen har råteskader i levegg og rekkverk og det er behov for umiddelbare tiltak.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes og overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taksteinen. Det registreres revner og skader på beslag rundt takvinduer og avflassing/slitte gradrenner. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Mose anbefales fjernet. Basert på taktekkingsalder så anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk. Trappen har åpninger på mer enn 10 cm. Det mangler håndløper på veggen (dette var ikke et krav da boligen ble oppført). Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk og håndløper på veggen anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og vegger. Gulvstående vaskeromsinnredning. Profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin.

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 risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert slitasje på synlige overflater. Fallforhold er ikke tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk og det registreres vannsamling på gulvet etter lekkasje fra oppvaskmaskin. Sluket er uoversiktlig, noe som medfører at det ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig og det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal. Innredningen (med servant) bærer i sin helhet preg av høy slitasje og skader.

Til informasjon:

Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 31,6 prosent, ved 19,5 celsius.

Anbefalte tiltak

Totalrenovering av vaskerommet bør påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

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 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. Terrengetfallet 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 er ved bruk av fuktmåler registrert forhøyede fuktverdier i utlektet veggkonstruksjon i rom under terreng, forholdet kan tyde på svakheter med dreneringen. Ikke behov for umiddelbare tiltak, men basert på alder så bør underetasjen holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i bod. Det er utført måling av luftens relative fuktighet (RF) inne i konstruksjonen, og det ble målt moderat/forhøyede verdier. Relativ fuktighet ble målt til 81,3 prosent, ved 10,0 celsius. Selv om tydelige tegn på skader ikke er påvist, kan skjulte skader ikke utelukkes. 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.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Det registreres ett hull i terrassegulvet (etablert for gangbane til katt), forholdet kan medføre fallfare for små barn.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes og tetting av hull i gulv anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig på grunn av kondens.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Svertesopp og krakelert maling er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan medføre forkortet levetid på ytterkledningen.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling bør påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er observert mose og organisk materiale i takrennene, noe som kan medføre redusert funksjon på takrenner og tetting av taknedløp. Rensking av takrenner anbefales som en vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gang i underetasje innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av avtrekk

Kjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken: Utleiedel

Oppsummering av avtrekk

Det registreres dårlig kontakt på betjeningsbryter til kjøkkenventilatoren.

Anbefalte tiltak avtrekk

Reparasjon/utskifting av kjøkkenventilator anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres sen avrenning i servant på bad i underetasje.

Anbefalte tiltak

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

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 anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Ventilasjon

Oppsummering

Det observeres fuktmerker forenelig med kondens i enkelte vinduskarmer og det registreres lite avtrekk fra ventiler på våtrom, det vurderes derfor at det er lite ventilasjon i boligen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av mekanisk avtrekksventilasjon utført av ventilasjonstekniker anbefales.

Våtrom: 1. Etasje - Bad

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.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Rørføringer gjennom vegg under servant har ikke synlig membran / mansjetter. 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 ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Med bakgrunn i alder på tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Se punkt om ventilasjon.

Våtrom: Utleiedel - Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Overflater på rommet 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 ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ytterligere undersøkelser av mekanisk avtrekksventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Det registreres påfyllingsrør til oljetank ved boligen, det er ukjent om det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen, og om denne er tilfredsstillende sanert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom: 1. Etasje - Bad

Oppsummering av fukt

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Våtrom: Utleiedel - Bad

Oppsummering av fukt

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

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
25.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Per Antonsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Valentina Chizhova Antonsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland**

Telefon: **92482613**

Firma: **E&K Takst AS**

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

Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

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

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: **Furukollen 7, 2324 Vang på hedmarken**

Kommunenr: **3403**

Gårdsnr: **108**

Bruksnr: **20**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1988** - Kilde: propcloud.no

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Furukollen 7 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1988. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på morenemasser. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (927m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med belegningsstein, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over to etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Underetasje: Utleiedel med vindfang, gang, bad, stue, bod, kjøkken og soverom. To boder, gang og ett innredet rom tilhørende hoveddel.

1. Etasje: Entré, vaskerom, bad, to soverom, stue, spisestue og kjøkken.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, laminat, fliser og synlig betong.
Vegg: Panel, malte flater, fliser og pusset mur.
Himling: Malte flater og panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn med glassdør i stue.
Varmepumper (luft-til-luft) i stue og trappegang.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Montert varmepumpe i trappegang.	Nei
2014	Lagt ca 168 m2 belegningsstein på gårdsplass.	Nei
2020	Montert varmepumpe i stue.	Nei
2018	Lagt varmekabel på bad.	Nei
2018	Flytsparklet og lagt nye gulvfliser på bad.	Nei
2023	Satt og delevegg og branndør til leilighet i underetasje.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	214	214	0	0	48
Garasje med bod	43	0	43	0	0
Totalt m²	257	214	43	0	48

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	101	101	0	0	0
1. Etasje	113	113	0	0	48
Totalt m²	214	214	0	0	48

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	101	82	19	Hoveddel: Innredet rom og gang. Utleiedel med: Vindfang, stue, kjøkken, gang, soverom og bad	Tre boder.
1. Etasje	113	113	0	Entré, gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken og to soverom.	
Totalt m²	214	195	19		

Bygning: Garasje med bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	43	0	43	0	0
Totalt m²	43	0	43	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ført ned drensrør.

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?	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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

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 er ved bruk av fuktmåler registrert forhøyede fuktverdier i utlektet veggkonstruksjon i rom under terreng, forholdet kan tyde på svakheter med dreneringen. Ikke behov for umiddelbare tiltak, men basert på alder så bør underetasjen holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Byggegrunnen er ifølge selger bestående av morenemasser.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

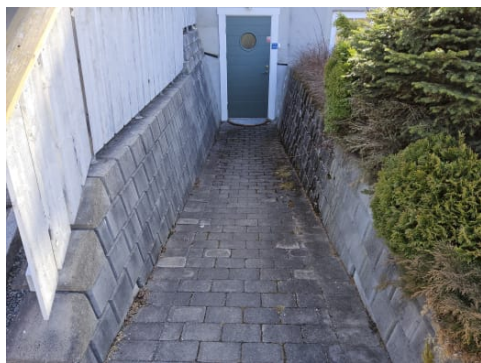
Oppsummering av grunnmur og fundament

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.

Det registreres enkelte riss i grunnmuren.

6.3 Støttemur



Støttemurer mot inngangsparti til underetasje.

Beskrivelse

Støttemurer 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 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Det er satt opp en skillevegg med godkjent brannør i 2023.

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i bod. Det er utført måling av luftens relative fuktighet (RF) inne i konstruksjonen, og det ble målt moderat/forhøyede verdier. Relativ fuktighet ble målt til 81,3 prosent, ved 10,0 celsius. Selv om tydelige tegn på skader ikke er påvist, kan skjulte skader ikke utelukkes. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Slitt og avflasket maling på rekkverk.



Spikerhoder stikker opp av terrassegulv.



Hull i terrassegulv.

Type

Balkong

Utgang fra soverom til vestvendt balkong på 6 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen har utebelysning. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

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

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen dekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Det registreres ett hull i terrassegulvet (etablert for gangbane til katt), forholdet kan medføre fallfare for små barn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes og tetting av hull i gulv anbefales.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Det registreres stedvise råteskader.



Terrasse med tilhørende rekkverk er værslitt og det registreres avflasket maling.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 42 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk og levegger av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 89 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringsstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Konstruksjonen har råteskader i levegg og rekkverk og det er behov for umiddelbare tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes og overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Vinduer og dører



Det registreres værslitte karmen på terrassedør og enkelte vinduer.

Beskrivelse	
Boligen har entrédører med glassfelt. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Balkongdører med karmen 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 karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Karmer er værslitte. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig på grunn av kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.8 Yttervegger



Deler av kledningen har krakelert maling.



Svertesopp registreres på deler av kledningen.

Type fasade

Liggende 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?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Svertesopp og krakelert maling er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan medføre forkortet levetid på ytterkledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling bør påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Boligen er oppført med kaldtloft.

Type loft

Kaldtloft

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

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

6.10 Renner og nedløp



Det registreres oppbygging av mose i takrenner.

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det er observert mose og organisk materiale i takrennene, noe som kan medføre redusert funksjon på takrenner og tetting av taknedløp. Rensking av takrenner anbefales som en vedlikeholdstiltak.

6.11 Takkonstruksjon



Boligen er oppført med saltak.

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**

6.12 Takteking



Det registreres noe moseoppbygging på deler av taket.



Det registreres revner i beslag rundt takvinduer.

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

Oppsummering av taktekking

TG-3

Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taksteinen. Det registreres revner og skader på beslag rundt takvinduer og avflassing/slitte gradrenner. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Mose anbefales fjernet. Basert på taktekkingens alder så anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Utstyr på tak



Det er etablert takstige til pipe.

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gang i underetasje innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Ildsted/Skorstein



Vedovn 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? Nei

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

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

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

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

6.16 Kjøkken: Hoveddel



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

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av fliser. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater og veggplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.17 Kjøkken: Utleiedel



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

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr og kjøleskap. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i panel.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator i overskap.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det registreres dårlig kontakt på betjeningsbryter til kjøkkenventilatoren.

Anbefalte tiltak avtrekk

Reparasjon/utskifting av kjøkkenventilator anbefales.

6.18 Lovlighet



Boligen har et godkjent brannslukningsapparat i hver etasje.

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? Nei

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

6.19 Trapp



Åpen trapp av tre mellom etasjene.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Trappen mangler stedvis rekkverk. Trappen har åpninger på mer enn 10 cm. Det mangler håndløper på veggen (dette var ikke et krav da boligen ble oppført). Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk og håndløper på veggen anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.20 Avløpsrør



Stakeluke er plassert på kloakkstamme i bod.

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det registreres sen avrenning i servant på bad i underetasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Vannledninger



Hovedstoppekrane er plassert i bod i underetasje.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 stoppekrane?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekrane?	Nei

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 anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap er plassert på vaskerom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt ny varmekabel på bad i første etasje i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.23 Varmesentral



Det registreres påfyllingsrør til oljetank ved boligen.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral

TG-IU

Det registreres påfyllingsrør til oljetank ved boligen, det er ukjent om det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen, og om denne er tilfredsstillende sanert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales.

6.24 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i bod i underetasje.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2023

Størrelse

190L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.25 Ventilasjon



Det registreres fuktmerker forenelig med kondens på vinduer.

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via spalteventil i vinduer og klaffventiler kombinert med mekanisk avtrekk på våtrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det observeres fuktmerker forenelig med kondens i enkelte vinduskarmer og det registreres lite avtrekk fra ventiler på våtrom, det vurderes derfor at det er lite ventilasjon i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av mekanisk avtrekksventilasjon utført av ventilasjonstekniker anbefales.

6.26 Våtrom: 1. Etasje - Bad



Oversiktsbilde bad.



Åpninger i membran rundt rørgjennomføring i vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser om at det er lagt ny varmekabel og gulvfliser i ca 2017.

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?

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-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.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettetdetaljer/tilstand er ukjent. Rørføringer gjennom vegg under servant har ikke synlig membran / mansjetter. 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 ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Med bakgrunn i alder på tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Se punkt om ventilasjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: 1. Etasje - Vaskerom



Vaskeromsinnredningen er sterkt slitt.

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

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og vegger. Gulvstående vaskeromsinnredning. Profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin.

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 risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert slitasje på synlige overflater. Fallforhold er ikke tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk og det registreres vannsamling på gulvet etter lekkasje fra oppvaskmaskin. Sluket er uoversiktlig, noe som medfører at det ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig og det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal. Innredningen (med servant) bærer i sin helhet preg av høy slitasje og skader.

Til informasjon:

Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 31,6 prosent, ved 19,5 celsius.

Anbefalte tiltak

Totalrenovering av vaskerommet bør påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Oversiktsbilde vaskerom.



Det registreres stående vann på gulvet etter lekkasje fra oppvaskmaskin.

6.28 Våtrom: Utleiedel - Bad



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv med gulvvarme og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ikke kontrollert

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Overflater på rommet 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 ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ytterligere undersøkelser av mekanisk avtrekksventilasjon	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 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 rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Gulv: Parkett, laminat og synlig betong.

Vegg: Panel, malte flater og pusset mur.

Himling: Malte flater og panel.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.30 Øvrig: Varmepumpe (luft-til-luft)



Varmepumpe i trappegang.

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe i trappegang og en i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Selger opplyser at varmepumpe trappegang ble montert i 2019 og varmepumpe i stue ble montert i 2021. Selger opplyser om at det vil bli utført service på varmepumpene før salg.

6.31 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.32 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant