

Briskebyvegen 17 2321 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1883

BRA: 83 m²

BRA-i: 83 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

17

TG-3

9

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/36078>

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

Drenering

Oppsummering

Det er kun registrert grunnmursplast langs deler av grunnmuren. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Etablering av fastmontert luftavfukter i kjelleren bør påregnes. Det bør etableres utkast på taknedløp sammen med godt fall på terreng slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Støttemur

Oppsummering

Det registreres betydelige sprekker og skjevheter med fare for sammenbrudd.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er synlige råteskader og fukt i overflater. Det ble målt med pigg i bæresøyler, og det registreres høyt fuktinnhold (fibermetning).

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Installering av luftavfukter bør påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres råteskader i deler av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i stue. Med tanke på oppnådd alder på hovedparten av vinduene er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Kittfalsler (tetting mellom vindusramme og glass) på balkongdør er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmer.

Anbefalte tiltak

Utskifting av balkongdør og vinduer på grunn av skade/slitasje bør påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres sprekker og skader i takrenner.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekkingen er registrert, med bakgrunn nevnte forhold vurderes det at det er høy risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Utskifting av taktekking må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje bør rehabilitering av pipa vurderes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Frittstående bygg

Oppsummering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Bygningen bærer generelt preg av sliteasje og etterslep på vanlig vedlikehold. Det registreres sprekker i grunnmuren som vurderes å skyldes setninger i grunnen.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres strakstiltak i form av ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke adkomst til krypkjellerene og de er ikke undersøkt innvendig. Krypkjellere regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjellerene bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Yttervegger

Oppsummering

Ingen luft og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble ikke avdekket forhold som tilsier at det er behov for umiddelbare tiltak, basert på kledningens tilstand så anbefales det at den holdes under jevnlig ettersyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen tilkomstmulighet til kaldtloftet. Bygningsdelen er ikke undersøkt. Ut i fra alder på yttertaket, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. For å danne seg et bilde av tilstanden, bør det gjøres ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 22 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse:

Åpen kjøkkenløsning. HTH kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Laminert plate på vegg over benkeplate.

Vurdering:

Det registreres enkelte hakk/skader på benkeplate, forholdet vurderes å kun være av estetisk karakter.

Det er svelleskader på laminatgulv på kjøkkenet, selger informerer om at forholdet skyldes et uhell/vannsøl, og at foholdet er meldt inn som en forsikringssak.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det ble ikke registrert behov for øvrige 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 og hovedstoppekran.

Elektrisk

Oppsummering

Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll i senere tid, men dokumentasjon på kontrollen er ikke framlagt. Baderomsvifte med tilhørende strømtilkobling bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

Anbefalte tiltak

På grunn av registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil med fuktsensor ved bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bruk av bunnlist og er avsluttet for nærme gulvet. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

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

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Se for øvrig avsnitt om overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Skuff på innredning er løs/defekt og har behov for utbedring for å fungere som tiltenkt.

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at det er ukjent om det har blitt gjennomført service av varmepumpen så anbefales det at det gjennomføres en service/kontroll.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.9.2025

Rapportdato
26.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jerry Aron Berntsen Hogstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 19.09.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**

Telefon: **92482613**
Epost: **jonas@ek-takst.no**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Briskebyvegen 17, 2321 Hamar**

Kommunenr: **3403** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **1399** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1883** - Kilde: propcloud.no
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Briskebyvegen 17 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1883. Grunnmur av naturstein, betong og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med jordkjeller og krypkjellere. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med ståene trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (1 099 m2 iht. Propcloud.no) opparbeidet med grus, betong og skiferheller, pleareal og diverse beplantninger.

PARKERING

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:

Kjelleretasje: Jordkjeller.

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

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Fliser, laminat og gulvbelegg.

Vegg: Malte tapetserte flater, malt panel, malte flater og baderomsplater.

Himling: Malte flater og malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og stråleovn på bad.

Vedovn med glassdør og varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	83	83	0	0	15
Uthus	41	0	41	0	0
Totalt m²	124	83	41	0	15

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Grovkjeller	0	0	0	0	0
1. Etasje	83	83	0	0	15
Totalt m²	83	83	0	0	15

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Grovkjeller	12	0	12
Totalt m²	12	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	83	83	0	Vindfang, gang, to soverom, kjøkken, stue og bad.	
Totalt m²	83	83	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	41	0	41	0	0
Totalt m²	41	0	41	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealet i kjeller er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Areal i uthus er ikke medregnet som S-rom, da uthuset i hovedsak består av boder som ligger utenfor boenheten, arealet er medregnet som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp mangler utkast.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det vurderes at deler av dreneringen er fornyet. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Det er kun registrert grunnmursplast langs deler av grunnmuren. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Etablering av fastmontert luftavfukter i kjelleren bør påregnes. Det bør etableres utkast på taknedløp sammen med godt fall på terreng slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Ringmur

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Gråsteinsmur, Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Det registreres sprekker i grunnmuren.

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-2

Det er ikke adgang til kryp kjellerene og de er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjellere regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til kryp kjellerene bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-3

Det registreres betydelige sprekker og skjevheter med fare for sammenbrudd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

Det er sprekker i støttemuren.

6.5 Rom under terreng



Fuktmåling i bæresøyle.



Råteskadet søyle.

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det er synlige råteskader og fukt i overflater. Det ble målt med pigg i bæresøyler, og det registreres høyt fukttinnhold (fibermetning).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Installering av luftavfukter bør påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.6 Balkong, terrasse, platting



Det registreres råteskader i konstruksjonen.

Type	Terrasse
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-3**

Det registreres råteskader i deler av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.7 Vinduer og dører



Det registreres råteskader i vinduer

Beskrivelse

Boligen har profilert entrédør. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. To-fløyet balkongdør med inn og utslående dørblader med ett-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datomerking mellom glass så ble vinduer skiftet i 1964, 1983, 1986, 1987 og ett vindu ble skiftet i 2013.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-3**

Det registreres punktert glass i stue. Med tanke på oppnådd alder på hovedparten av vinduene er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Kittfalsen (tetting mellom vindusramme og glass) på balkongdør er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av balkongdør og vinduer på grunn av skade/slitasje bør påregnes.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.8 Yttervegger



Kledningen er stedvis oppstrukket.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen ble overflatebehandlet i 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Ingen lufte og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Det registreres værslitt/oppstrukket trekledning. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble ikke avdekket forhold som tilsier at det er behov for umiddelbare tiltak, basert på kledningens tilstand så anbefales det at den holdes under jevnlig ettersyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er ingen tilkomstmulighet til kaldtloftet. Bygningsdelen er ikke undersøkt. Ut i fra alder på yttertaket, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. For å danne seg et bilde av tilstanden, bør det gjøres ytterligere undersøkelser.

6.10 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Det registreres sprekker og skader i takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner må påregnes. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taknedløp har rustet i stykker.

Utbedringskostnader

Under 10 000

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?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

6.12 Takteking



Pappshingel er morken og det registreres skader og revner.

Type teking

Pappshingel

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at takteking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av takteking

TG-3

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekingen. Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekingen er registrert, med bakgrunn nevnte forhold vurderes det at det er høy risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takteking må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.13 Utstyr på tak



Det er etablert takstige som er forankret i konstruksjonen.

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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskillet er kontrollert med nivelleringslaser.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 22 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.15 Ildsted/Skorstein



Pipa er forvitret, det registreres løse teglsteiner og synlig armering.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-3**

Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder og slitasje bør rehabilitering av pipa vurderes.

Utbedringskostnader**10 000 – 50 000**

6.16 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.



Avtrekkseffekt er testet med papir.

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2****Beskrivelse:**

Åpen kjøkkenløsning. HTH kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Laminert plate på vegg over benkeplate.

Vurdering:

Det registreres enkelte hakk/skader på benkeplate, forholdet vurderes å kun være av estetisk karakter.

Det er svelleskader på laminatgulv på kjøkkenet, selger informerer om at forholdet skyldes et uhell/vannsøl, og at foholdet er meldt inn som en forsikrings sak.

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



Brannslukningsapparat er plassert i garderobeskap.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

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? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

6.18 Avløpsrør



Avløpsrør av støpejern med stakeluke i jordkjeller.

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

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

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

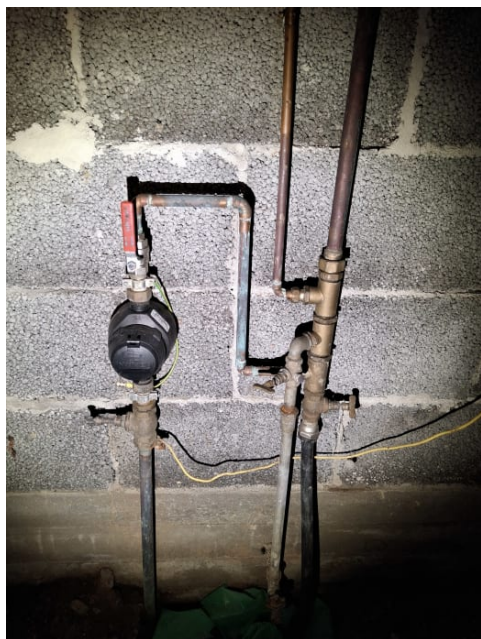
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

6.19 Vannledninger



Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i jordkjeller.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av rørapplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrørene har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det ble ikke registrert behov for øvrige 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 og hovedstoppekran.

6.20 Elektrisk



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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll i senere tid, men dokumentasjon på kontrollen er ikke framlagt. Baderomsvifte med tilhørende strømtilkobling bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av registrerte avvik og manglende/ ikke framlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Sikringsskap er plassert i entré.



EL-anlegg tilknyttet baderomsvifte bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

6.21 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i jordkjeller.

Plassering bereder

Jordkjeller

Fundament

Grunn

Årstall

2005

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil med fuktsensor ved bereder anbefales etablert.

6.22 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med ventiler på yttervegg, periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Boligen har naturlig ventilering.

6.23 Våtrom



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at våtrommet er oppgradert siden opprinnelig byggeår, eksakt omfang og tidspunkt for oppgradering er ikke kjent.

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?

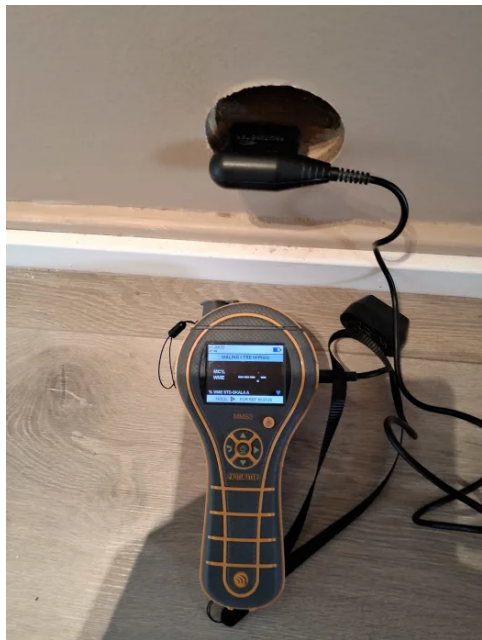
Nei



Eldre sluk av støpejern.



Baderomsplater er montert uten sokkellist og for nærme gulv.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtrom.

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. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bruk av bunnlist og er avsluttet for nærme gulvet. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

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

Støpejern

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?

Ja

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

Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Se for øvrig avsnitt om overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Skuff på innredning er løs/defekt og har behov for utbedring for å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Øvrig: Innvendige overflater**Beskrivelse**

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Malt panel og malte flater.

Vegger: Malte tapetserte flater, malte flater og malt panel,

Gulv: Fliser og laminat.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje. De fleste vegg og himlingsflatene var nylig overflatebehandlet befaringsdagen.

6.25 Øvrig: Varmepumpe



Varmepumpe er plassert i stue.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe med innedel fra 2021 plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at det er ukjent om det har blitt gjennomført service av varmpumpen så anbefales det at det gjennomføres en service/kontroll.

6.26 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.27 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.28 Øvrig: Frittstående bygg



Frittstående uthus.



Sprekker og setningsskader på grunnmuren.

Beskrivelse

Frittstående uthus. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Bygningen bærer generelt preg av sliteasje og etterslep på vanlig vedlikehold. Det registreres sprekker i grunnmuren som vurderes å skyldes setninger i grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres strakstiltak i form av ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant