

Toppenvegen 7 E 2318 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1979

BRA: 204 m²

BRA-i: 181 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

19

TG-3

2

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/33987>

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: 1. Etasje - Balkong

Oppsummering

Det registreres råteskader i levegg og påbegynnte råteskader i rekkverket. Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes. For å lukke avviket vedrørende rekkverkshøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er stedvis motfall på gulv til sluk. Flisfuger er stedvis nedslitt i dusjsone og det mangler stedvis elastiske fuger i overgang gulv og vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det at det monteres en fuktsensor til automatisk vannstoppeventil ved dørterskel.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenerings 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 drenssystem 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. Det observeres ingen innvendige fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, (piggmåling: 16,5 vektprosent). Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Hovedparten av rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

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. Bedre ventilering bør etableres.

Balkong, terrasse, platting: Underetasje - Terrasse (Soverom)

Oppsummering

Terrasse med tilhørende levegg er værslitt, tiltak i form av overflatebehandling bør påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Ingen luft og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Materialer med råteskader bør skiftes ut.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det er observert samlinger av shingel fra takpapp i takrennene, noe som kan medføre redusert funksjon på takrenner tetting av taknedløp. Rensking av takrenner anbefales som en vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nedløpsrør med skader bør påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på takpappen. Det registreres slitasje og avflasset belegg på beslag, forholdet påvirker brukstiden til beslagene negativt. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Papptekking har passert 15 år og det er registrert symptomer på slitasje og elde, det vurderes at tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Oppgradering av taktekking med beslag bør påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres slitasje og avflasset belegg på pipebeslag, forholdet påvirker brukstiden til beslaget negativt. Det er fremlagt tilsynsrapport datert 14.01.2025 fra Hedmarken brannvesen der det er gitt anmerkning for at pelletsovn er plassert foran sotluke.

Anbefalte tiltak

Utbedring av pipebeslag og anmerkning fra brannvesenet anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse:

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2011. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Kjøkkenøy. Integrert kombiovn, dampovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og panel.

Vurdering:

Deler av innredningen har bruksslitasje og skader. Det registreres fuktskader på innredning under vask, forholdet ses i sammenheng med en registrert lekkasje fra avløpsrør på kjøkkenvask. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Toalettrom

Oppsummering

Beskrivelse:

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys over servant. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trappetrinn slik at åpningene ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres en drypplekkasje fra avløpsrør på kjøkken.

Anbefalte tiltak

På grunn av registrert drypplekkasje anbefales det at det blir utført utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

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

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. Fuktsensor til automatisk vannstoppeventil anbefales etablert ved bereder.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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. Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering av rommet.

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Det er ikke utført service på varmepumpen siden den ble montert for 2-3 år siden. Manglende service på varmepumpe kan gi redusert effekt, økt strømforbruk og forkortet levetid.

Anbefalte tiltak

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

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 en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Oppsummering

Tanken er har ukjent alder, type og tilstand og det er ingen fremlagt dokumentasjon. Det bemerkes at det kan bli utstedt pålegg om sanering/fjerning av tanken. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av terrasser som er plassert mot grunnmuren og hovedparten av innvendig grunnmur er utlektet/kledd med plater og panel. På bakgrunn av dette er ingen deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Rom merket som DISP på byggetegning er innredet med stue og bod. Arealene kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

Takhøyden i kjellerstue måles til ca 1,95 meter. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.7.2025

Rapportdato
13.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Emil Trettøy Løkken
Navn: Mina Våge

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 26.06.2025.

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 og forrige salgsoppgave, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Toppelvegen 7 E, 2318 Hamar

Kommunenr: 3403 Gårdsnr: 20 Bruksnr: 299 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1979 - Kilde: propcloud.no

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus beliggende i Toppelvegen 7E i Hamar kommune.

Rekkehus oppført i 1979. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Vinduer og balkongdører i hovedsak med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (520 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med gruset gårdsplass, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i integrert garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

Det er etablert EL-billader på husvegg.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Rækkehus over to etasjer bestående av:

Underetasje: Gang, stue, tre soverom, to boder og bad med walk-in.

1. Etasje: Vindfang, gang, toalettrom og stue/kjøkken.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, parkett, fliser og gulvbelegg.

Vegg: Malt panel, fliser, ubehandlet panel og malte tapetserte flater.

Himling: Malt panel og malte flater

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Åpen peis i stue i første etasje og pelletsovn i gang i underetasje.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger, kombinert med periodisk 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)
Hovedbygg	204	181	23	0	83
Dukkestue	0	0	0	0	0
Totalt m²	204	181	23	0	83

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	31
1. Etasje	103	80	23	0	52
Totalt m²	204	181	23	0	83

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	101	79	22	Gang, bad med walk-in, stue og tre soverom.	Tre boder.
1. Etasje	103	80	23	Entré, gang, toalettrom og stue/kjøkken.	Garasje med bod.
Totalt m²	204	159	45		

Bygning: Dukkestue

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. Etasje	3	0	3
Totalt m²	3	0	3

Kommentar til arealberegning

Areal i dukkestue er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ført ned i lukkede rør.

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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

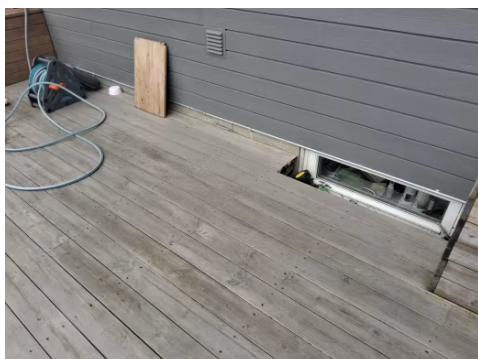
TG-2

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. Det observeres ingen innvendige fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Grunnmur og fundament



Hovedparten av grunnmuren er utilgjengelig for undersøkelser.

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

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av terrasser som er plassert mot grunnmuren og hovedparten av innvendig grunnmur er utlektet/kledd med plater og panel. På bakgrunn av dette er ingen deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

6.3 Rom under terreng



Det utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Underetasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
--	--------

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

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

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
-------------------------------------	----

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, (piggmåling: 16,5 vektprosent). Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Hovedparten av rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

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. Bedre ventilering bør etableres.

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



Oversiktsbilde terrasse ved inngangsparti.

Type	Terrasse
------	----------

Nordvendt terrasse på 33 m2 tilknyttet inngangsparti. Terrasse i trekonstruksjoner med levegg av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.

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

Terrassen er oppgradert i 2023 og 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

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

Er det krav til rekkverk?	Nei
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

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



Oversiktsbilde balkong.



Råteskader i levegg.

Type Balkong

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 19 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk og levegg av tre. Balkongen har markise. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er lagt nye terrassebord i 2025.

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 befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen tekket? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Det registreres råteskader i levegg og påbegynnte råteskader i rekkverket. Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes. For å lukke avviket vedrørende rekkverkshøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: Underetasje - Terrasse (Stue)



Oversiktsbilde terrasse.

Type Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 6 m². Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Terrassen er oppført i 2025.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

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

Er det krav til rekkverk? Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

6.7 Balkong, terrasse, platting: Underetasje - Terrasse (Soverom)



Oversiktsbilde terrasse.

Type

Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 25 m². Terrasse i trekonstruksjoner med levegg 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?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasse med tilhørende levegg er værslitt, tiltak i form av overflatebehandling bør påregnes.



Levegg er værslitt.

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Balkongdør (skyvedør) i stue med karm av tre, og to-lags glass. Balkongdør i soverom med karm av tre, og tre-lags glass. Balkongdør i kjellerstue med karm av plast, og tre-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datostempling i glass og opplysninger i forrige salgsoppgave så har hovedparten av vinduer og balkongdører blitt skiftet 2011. Vindu i kjellerstue er stemplet i 2015 og balkongdør i kjellerstue er stemplet i 2023.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.9 Yttervegger



Det registreres noe råteskader på kledningen.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	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
Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Ingen lufte og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Materialer med råteskader bør skiftes ut.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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

6.11 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

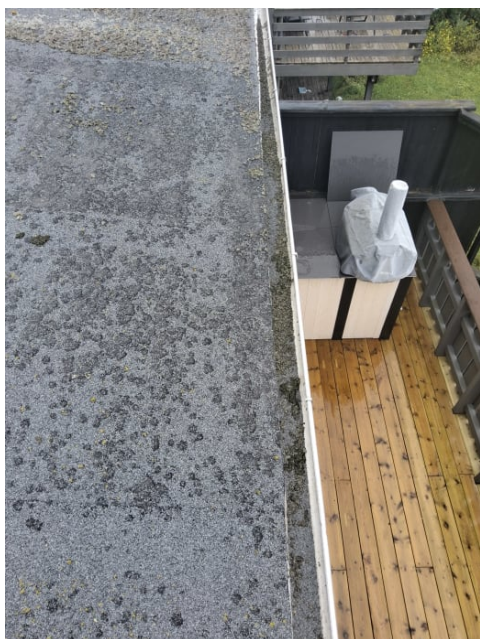
TG-2

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det er observert samlinger av shingel fra takpapp i takrennene, noe som kan medføre redusert funksjon på takrenner tetting av taknedløp. Rensking av takrenner anbefales som en vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av nedløpsrør med skader bør påregnes.

Det registreres bulker på nedløpsrør.



Takrenner er stedvis halvfulle med shingel.

6.12 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

6.13 Takteking



Det registreres mosevekst i skjøt på takpapp.



Plastbelegg på beslag flasser av.

Type teking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2008.	
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 takteking	TG-2

Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på takpappen. Det registreres slitasje og avflasket belegg på beslag, forholdet påvirker brukstiden til beslagene negativt. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Papptekking har passert 15 år og det er registrert symptomer på slitasje og elde, det vurderes at tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Oppgradering av takteking med beslag bør påregnes.



Det registreres mosevekst på takpappen.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

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

Boligen har taktekking av asfaltpapp med takvinkel under 10 grader, og gesimshøyde under 3,5m og oppfyller med dette Hedmarken brannvesen sitt unntak for krav om fastmontert takstige/taktrinn.

6.15 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?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

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

6.16 Ildsted/Skorstein



Pipebeslag har avflasket plastbelegg.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Åpen peis i stue og pelletsovn i gang i underetasje.	
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 innsisert fra:	Fra taket
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-2

Det registreres slitasje og avflasket belegg på pipebeslag, forholdet påvirker brukstiden til beslaget negativt. Det er fremlagt tilsynsrapport datert 14.01.2025 fra Hedmarken brannvesen der det er gitt anmerkning for at pelletsovn er plassert foran sotluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbredning av pipebeslag og anmerkning fra brannvesenet anbefales.

6.17 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.



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. Innredningen er fra 2011. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Kjøkkenøy. Integrert kombiovn, dampovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og panel.

Vurdering:

Deler av innredningen har bruksslitasje og skader. Det registreres fuktskader på innredning under vask, forholdet ses i sammenheng med en registrert lekkasje fra avløpsrør på kjøkkenvask. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Fritthengende ventilator.	

Skadet kjøkkensokkel.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.18 Lovlighet



Vegghengt brannslukningsapparat på bod.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Rom merket som DISP på byggetegning er innredet med stue og bod. Arealene kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Ja

Takhøyden i kjellerstue måles til ca 1,95 meter. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

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 Toalettrom



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Beskrivelse:

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys over servant. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.20 Trapp



Åpen tretrapp mellom etasjene.

Beskrivelse

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

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Avløpsrør



Det registreres en drypplekkasje fra avløpsrør på kjøkken.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres en drypplekkasje fra avløpsrør på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av registrert drypplekkasje anbefales det at det blir utført utbedring av rørlegger.

6.22 Vannledninger



Hovedstoppekrane er plassert i bod i underetasje.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det etablert fordelerskap?	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

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

6.23 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Det er gjennomført en elkontroll i henhold til NEK 405 datert 03.05.2025 med dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll med rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

6.24 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1996

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Varmtvannsbereder er plassert i bod i underetasje.

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. Fuktsensor til automatisk vannstoppeventil anbefales etablert ved bereder.

6.25 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg og periodvis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Ventilering med åpning av vinduer bør påregnes.

6.26 Våtrom



Oversiktsbilde bad.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ifølge forrige salgsoppgave ble badet oppgradert i 1996.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater TG-3	
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er stedvis motfall på gulv til sluk. Flisfuger er stedvis nedslitt i dusjsone og det mangler stedvis elastiske fuger i overgang gulv og vegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det at det monteres en fuktsensor til automatisk vannstoppeventil ved dørterskel.	
Utbedringskostnader overflater Under 10 000	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
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



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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. Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering av rommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning, Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat med opplegg for vaskemaskin. Dusjnische med glassbyggerstein og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 65,1 prosent, ved 20,2 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Malt panel, malte flater.

Vegger: Malt panel og malte tapetserte flater.

Gulv: Laminat, parkett og gulvbelegg.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.28 Øvrig: Varmepumpe



Varmepumpe montert i stue.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

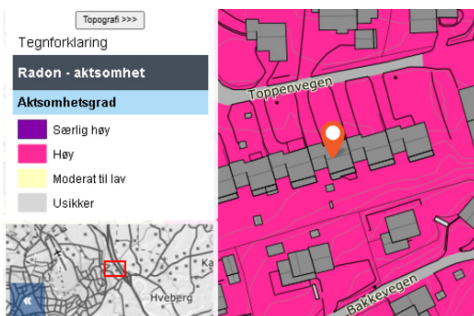
TG-2

Det er ikke utført service på varmpumpen siden den ble montert for 2-3 år siden. Manglende service på varmpumpe kan gi redusert effekt, økt strømforbruk og forkortet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.29 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er 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.

6.30 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.31 Øvrig: Tank



Beskrivelse

Huseier opplyser at det er en nedgravd oljetank under nordvendt terrasse. Tanken er har ukjent alder, type og tilstand og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Tanken er har ukjent alder, type og tilstand og det er ingen fremlagt dokumentasjon. Det bemerkes at det kan bli utstedt pålegg om sanering/fjerning av tanken. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere.

Påfyllingsrør til nedgravd oljetank.

6.32 Øvrig: Frittstående bygg



Beskrivelse

Frittstående dukkestue. Bygning i trekonstruksjoner. Saltak tekket med pappshingel. Konstruksjonen er usiolert.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

Frittstående dukkestue.

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant