

# Johan Falkbergets veg 55 2407 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1942

BRA: 83 m<sup>2</sup>

BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

17

TG-3

2

TG-IU

3

# 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, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/26395>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue på over 40mm.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgeskader i underliggende etasjeskille grunnet tidligere utett våtrom synlig i kjeller.

##### Anbefalte tiltak

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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser av bjelkelag i krypkjeller uten adkomst anbefales utført.

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Trapp

##### Oppsummering

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

##### Anbefalte tiltak

Forsvarlig adkomst til kjeller må etableres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i kjeller. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten etablerte drenerør.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Kontroll av hele grunnmuren er ikke foretatt pga. snø.

### 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.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når grunnmur ikke er tildekket med snø.

---

## Krypkjeller

### Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Det registreres enkelte lufteventiler i ringmur.

### Anbefalte tiltak

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Følgeskader i takkonstruksjonen grunnet tidligere uttett våtrom.

### Anbefalte tiltak

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

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

Kan til fordel etablere flere lufteluker i grunnmur.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende rom uten adkomst.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Enkelte vinduer/dører med justeringsbehov og behov for smøring.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet ved kjellervindu.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer og dører, mistet noe tettefunksjon.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

### Anbefalte tiltak

Musebånd anbefales etablert.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det registreres skjolder på pipa.

Det ble registrert misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må undersøkes.

Ytterligere adkomst for inspeksjon av hele loftkonstruksjon og gjennomføringer må etableres.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Mer enn forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

### Anbefalte tiltak

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekking.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten i stue, ukjent årsak.

Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Forventet brukstid er passert på undertak.

### Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Påviste skjevheter i deler av stue anbefales undersøkt.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Manglende adkomst til pipa på loft.

Pipe på kaldloft med synlige sotvannskjolder og lokale pusskader.

Fliser på brannmur og pipevanger med sprekker og boom under flis.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

### Anbefalte tiltak

Lokale utbedringer ved pipe og fliser på brannmur må påregnes.

På grunn av alder og slitasje kan rehabilitering av pipa vurderes.

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

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Ett skap som vitrine. Plater i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integreert kjøl- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Det registreres svelleskade på front til oppvaskmaskin og front ved vask. Lokal utbedring må påregnes.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av lufting for avløpsanlegget.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendige stikkledninger.

## Elektrisk

### Oppsummering

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-kontroll 10/1-25 av Brødrende Melby. Ingen avvik i rapporten.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

## Varmesentral

### Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



### Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Dokumentasjon/service på varmpumpe må utføres.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

### Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Utettheter ved terskelløsninger og glipper i gulvskjøter. Det registreres knirk.

Det registreres skjevheter/nedbøy ved himling i stue, ukjent årsak.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Overbygget terrasse med adkomst via stue og terreng. Fundamentering på støpte blokker plassert på terreng.

Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført trevirke. Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Tekking med metallplater. Undertak med bordtak og papp. Sperretak tekket med metallplater over terrasse.

Taktekkingen er ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
16.1.2025

Rapportdato  
20.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Andrea Nybrenna Evensen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det var maur i huset når det ble kjøpt i 2019. Pelias har vært på tomten x2 pr år siden og gjort forebyggende tiltak, og dette er ikke lenger ett problem. Det har vært mus i kjelleren, men samtlige hull er tettet igjen, og det har ikke vært mus i kjelleren siden. Gjennomført el-kontroll 10/1-25 av Brødrende Melby.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud  
Firma: Syversrud Takst AS  
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum

Telefon: 41544653  
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



#### Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Krypkjeller er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

### Informasjon om boligen

Adresse: Johan Falkbergets veg 55, 2407 Elverum

Kommunenr: 3420      Gårdsnr: 28      Bruksnr: 134      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1942

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Grunn- ringmurer antatt med sparesteinsbetong, synlig murverk over terreng hovedsaklig med pussbehandling. Grunnmurer mot kjellerrom med pusset tresonit. Kjellergulv med støpt plate på grunn. Gulvkonstruksjon 1.etasje med trebjelkelag, påstøp ved baderom. Deler av 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Kaldtloft med adkomst via luke i gavlvegg. Loft isolert med sagflis og blåseisolering. Saltak takkonstruksjon teknet med metallplater. Undertak med bordtak og papp.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

##### TOMT

Selveier tomt 816 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten var snødekt på befaringen. Normale lys og solforhold. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Noe støy fra riksveg må påregnes.

##### PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat og betong.

Vegg: Overflater bestående av malte MDF-plater og malt tynnpanel.

Tak: Overflater bestående av himlingsplater og malte trefiberplater.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad 1.etasje.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

<b>Internt bruksareal</b>	<b>BRA-i</b>	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
<b>Eksternt bruksareal</b>	<b>BRA-e</b>	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.
<b>Innglasset balkong</b>	<b>BRA-b</b>	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	83	83	0	0	11
Garasje med bod.	24	0	24	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>107</b>	<b>83</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	74	74	0	0	11
Kjeller	9	9	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	16	9	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	74	74	0	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og gang.	
Kjeller	9	0	9		Kjellerbod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>83</b>	<b>74</b>	<b>9</b>		

## Bygning: Garasje med bod.

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasert balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	24	0	24	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	24	0	24		Garasje og inntilbygget bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>		

## Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Byggegrøp uten etablert dreneringssystem. Takvann ført til terreng. Soilsluk i kjeller antatt ført direkte til grunne. Ingen påviste fuktsikringer ved utvendige grunn- og ringmurer.	
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?	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)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

### Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i kjeller. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten etablerte drenerør.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Grunn- ringmurert antatt med sparesteinsbetong, synlig murverk over terreng hovedsaklig med pussbehandling.

Grunnmurer mot kjellerrom med pusset tresnit.

Kjellergulv med støpt plate på grunn. Kryp kjellere uten etablert adkomst.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein, Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-2**

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Kontroll av hele grunnmuren er ikke foretatt pga. snø.

**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.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når grunnmur ikke er tildekket med snø.

## 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av kryp kjeller** **TG-2**

Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Det registreres enkelte lufteventiler i ringmur.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

## 6.4 Rom under terreng





Viser fuktmåling mot kjellergulv.



Viser rom i kjeller uten etablert adkomst. Bilde tatt fra luke i vegg.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjeller innredet med trappeløp og 2 boder. Gulv med betong, nivåtrinn fra trappeløp og kjellerbod mot nord.

Vegger hovedsaklig med pusset tresonit. Gulvsluk med jersoil, avløp antatt ført direkte til grunne.

Oppvarming med en panelovn. Kryp kjellere uten etablert adkomst, lufteluker montert i ringmur.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Følgeskader i takkonstruksjonen grunnet tidligere uttett våtrom.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

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

Kan til fordel etablere flere lufteluker i grunnmur.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende rom uten adkomst.



Følgeskader i takkonstruksjonen grunnet tidligere utett våtrom.



Viser rom i kjeller.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Overbygget terrasse med adkomst via stue og terreng. Fundamentering på støpte blokker plassert på terreng.

Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført trevirke. Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.

## 6.6 Vinduer og dører



Viser kjellervindu med vareindu fra byggeåret. Det registreres fuktskjolder i ramtre.

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass påvist fra 1987 og 2011. Nedre vannbrett med metallbeslag, øvre vannbrett med malte trebord.

Kjellervindu med vareindu fra byggeåret. Innvendige dører med malte heltre og finerte dørbled.

Terrassedør med isolerglass. Laminert ytterdør. Ytterdører antatt fra 2011.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører med blandet alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-2**

Enkelte vinduer/dører med justeringsbehov og behov for smøring.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet ved kjellervindu.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer og dører, mistet noe tettefunksjon.

**6.7 Yttervegger**

Musebånd anbefales etablert.

Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst kledning fra 2017/2018. Opplyst at huset er malt et strøk etter det ble kjøpt i 2019

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Musebånd anbefales etablert.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser kaldtloft med adkomst via luke i gavlvegg.



Loft med adkomst via luke i gavlvegg.

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst via luke i gavlvegg. Loft isolert med sagflis og blåseisolering. Begrenset besiktigelse fra luke. Ukjent vedrørende dampsperre. Kaldtloft uten lufting. Tette raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det registreres skjolder på pipa.

Det ble registrert misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må undersøkes.

Ytterligere adkomst for inspeksjon av hele loftkonstruksjon og gjennomføringer må etableres.

## 6.9 Renner og nedløp



Viser takrenne og nedløpsrør med utkast.

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Mer enn forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	
Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekking.	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Plassbygde takstoler. Undertak med trebord. Tette raftekasser.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres svai/nedbøy i takflaten i stue, ukjent årsak.	
Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.	
Forventet brukstid er passert på undertak.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	
Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	
Påviste skjevheter i deler av stue anbefales undersøkt.	

## 6.11 Taktekking



Taktekkingen er ikke inspisert pga. snø.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av taktekking

TG-IU

Tekking med metallplater. Undertak med bordtak og papp. Sperretak tekket med metallplater over terrasse.

Taktekkingen er ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag

Gulvkonstruksjon 1.etasje med trebjelkelag, påstøp ved badrom.

Deler av 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Stubbloft over krypkjellere ikke kontrollert grunnet manglete tilkomst.

Gulvflater over kryperom med synlige skjeveheter, årsaken må kontrolleres.

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

Ja

Det registreres kald trekk fra åpninger ved terrassedør.

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue på over 40mm.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgeskader i underliggende etasjeskille grunnet tidligere uttett våtrom synlig i kjeller.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser av bjelkelag i krypkjeller uten adkomst anbefales utført.

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

**Utbedringskostnader**

**150 000 - 300 000**

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted plassert i stue.

Type pipe	Tegl
Innvendig ett-løps teglpipe. Helbeslått pipeløp over tak.	
Pipevange og brannmur i stue med malte fliser, øvrige vanger i 1.etasje med puss/malebehandling.	
Sotluke i kjeller. Sotluke er vanskelig å åpne grunnet rustskader.	
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:	Ikke kontrollerbart





Fliser på brannmur og pipevanger med sprekker og boom under flis.

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Manglende adkomst til pipa på loft.

Pipa på kaldloft med synlige sotvannskjolder og lokale pusskader.

Fliser på brannmur og pipevanger med sprekker og boom under flis.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokale utbedringer ved pipe og fliser på brannmur må påregnes.

På grunn av alder og slitasje kan rehabilitering av pipa vurderes.

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



Viser sotluke plassert i kjeller.

## 6.15 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

## Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-2**

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Ett skap som vitrine. Plater i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integriert kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Det registreres svelleskade på front til oppvaskmaskin og front ved vask. Lokal utbedring må påregnes.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

## Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.



Det registreres svelleskade på front til oppvaskmaskin og front under vask trolig pga vannsøl.

## 6.16 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Byggetegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. anbefaler ytterligere undersøkelser.

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? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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



Viser brannvarsling i himling.

## 6.17 Trapp



Viser trapp med adkomst til kjeller. Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Beskrivelse

Plassbygget trestige og kjellertrapp i betong, adkomst via gulvluke i gang.

Utførelse uten rekkverk/handløper. Nedre del av trappeløp med himlingshøyder lavere enn 1,9 meter.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

**Oppsummering av trapp**

**TG-3**

Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Forsvarlig adkomst til kjeller må etableres. anbefaler ytterligere undersøkelser.

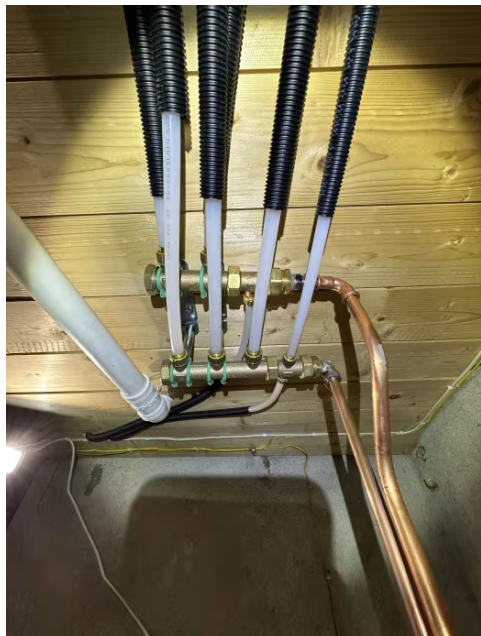
**Utbedringskostnader**

**Under 10 000**

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør av nyere dato.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.</p> <p>Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.</p> <p>Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.</p> <p>Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av lufting for avløpsanlegget.	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendige stikkledninger.	

## 6.19 Vannledninger



Viser fordeler for rør i rør montert i himling i kjeller.



Viser vanninntak, magnetventil og hovedstoppekran plassert i kjeller.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Inntak med PE-slange.

Vanninntak, magnetventil og hovedstoppekran plassert i kjeller.

Vannrør med rør i rør system fra fordeler plassert i himling i kjeller og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Opplyst at røranlegget i huset er oppgradert. Opplyst utført av faglært rørlegger.

Er det etablert fordelerskap? Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? Nei

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

**Oppsummering av vannledningene** TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

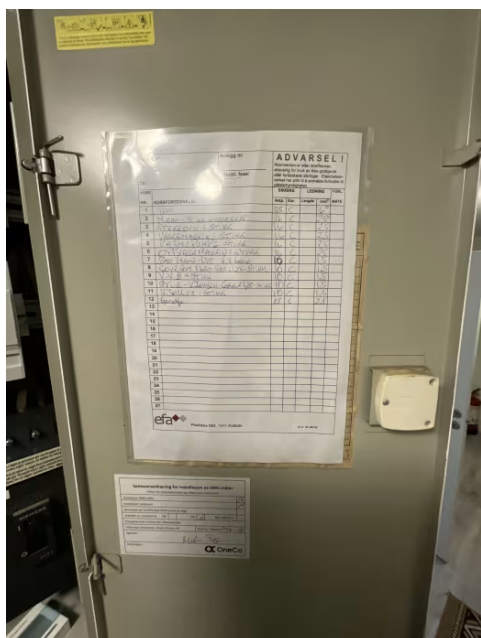
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.20 Elektrisk



Viser sikringsskap plassert i gang.



Viser kursfortegnelse.

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

Nei

Type sikringer Automatsikringer

Inntak med luftstrek. Kortslutningsvern plassert på loft.

Sikringsskap plassert i gang. Sikringsskap med hovedbryter, strømmåler og jordfeilautomater.

1-fas elektrisk anlegg. Åpen og skjult installasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Gjennomført el-kontroll 10/1-25 av Brødre Melby.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-kontroll 10/1-25 av Brødre Melby. Ingen avvik i rapporten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.



Viser innedel for varmepumpe



Viser utedel luft til luft varmepumpe.

Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Inndel montert i stue. Varmepumpe fra 2016.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

#### Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Dokumentasjon/service på varmepumpe må utføres.

## 6.22 Varmtvannsbereder



Viser teknisk data på bereder



Viser bereder plasser i kjeller

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Opplyst kjøpt i 2019

Størrelse

190 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.



## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## 6.24 Våtrom



Viser dusj, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Viser baderomsinnredning.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, våtromsplater på vegger og MDF panel i himling. Støpt gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst renovering i 2019.

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 33 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

### 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?

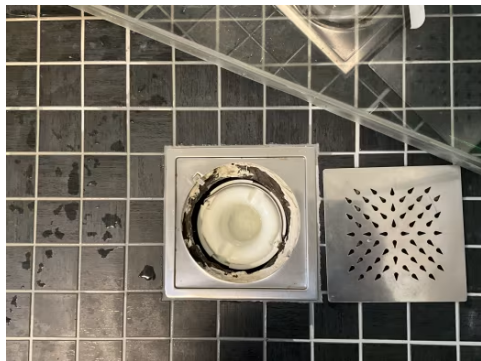
Nei

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



Viser sluk i dusjsonen.



Silikonfuger med behov for lokale utbedringer.

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

Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det er ikke mulig å kontrollere klemring pga flislim. Synlig slukmansjett under klemming.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, gulvstående toalett, innfellbare dusjvegger, veggmontert termostatbatteri, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Tilluft via spalte under dørbblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i himling i kjeller under våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

### Dokumentasjon

Det er fremlagt arbeidsbeskrivelse fra tømrer Håkon Marius Nybrenna.

Det er ikke fremlagt bildedokumentasjon eller FDV.

## 6.25 Øvrig: Innvendige overflater

### Beskrivelse

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat.

Vegg: Overflater bestående av malte MDF-plater og malt tynnpanel.

Tak: Overflater bestående av himlingsplater og malte trefiberplater.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

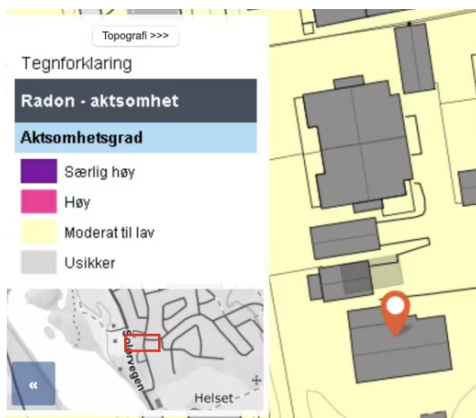
Utettheter ved terskelløsninger og glipper i gulvskjøter. Det registreres knirk.

Det registreres skjevheter/nedbøy ved himling i stue, ukjent årsak.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.26 Øvrig: Radon



### Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

## 6.27 Øvrig: Garasje/bod



Viser frittstående garasje.



Viser inntilbygget bod i bakkant av garasje.

#### Beskrivelse

Garasje med opplyst byggeår 2005. Gulv med støpt plate på mark. Sokler med Lecablokk. Yttervegger i bindingsverk, utvendig liggende kledningsbord. Vinduer med enkle glass. Boddør i malt treverk. Leddport i treverk. Saltak takkonstruksjon i tre. Taket er dekket med snø på befaringen. Renner og nedløp av metall. Opplyst malt garasje i 2019.

Inntilbygget uisolert bod i bakkant av garasje. Ukjent fundamentering. Innvendig med tregulv, vegger med liggende panel. Pulttakkonstruksjon. Undertak med trebord. Taker er snødekt på befaringen. Plassbygget tredør med hengelås.

Bygningsmasse med normalt vedlikehold og slitasjegrad alder tatt i betraktning. Bygningene er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

## 6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant