

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr: 96 Bnr: 113



**Bygningssakkyndig**

Lasse Sandaker

**Rapport kode: 123835**

**Opprettet: 22.10.2024**

**Utskrift: 07.11.2024**



Smaalenene takstsenter  
Takstingeniør J. Holm-Johansen

### Smaalenene Takst AS

**Foretaksnr.:** 924756373

**Adresse:** Mørksfossveien 133  
1860 Trøgstad

**E-post:** lasse@sb-as.no

**Telefon:** 48029271



# Innledning

## Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

## Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

## Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utdømmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

## Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

## Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

## Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

## Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

## Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

## Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

## Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Bygnings sakkyndig - Lasse Sandaker

### Bygningsansvarlig

Takstingeniør og Bygg-/tømrermester.

Sertifisert takstmann innen skadetaksering, naturskade og tilstandsanalyse av bolig.

Mer enn 15 års erfaring fra vedlikehold, oppføring og tilstandsanalyse av boliger.



### Godkjenningssmerker / logoer



Bygg- og tømrermester  
Lovbeskyttet tittel for  
håndverkere med mesterbrev



Alle våre takstmenn  
er byggmestre med  
lang erfaring som  
utøvende håndverker



Norsk Naturskadepool  
Norwegian Natural Perils Pool

Sertifisert for naturskade

Medlem av

**NITO**

Takstnettverk

## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.

Arealmåling av boligen iht. NS 3940.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommunekart.com.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

### Forutsetninger

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom. Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke

bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.

Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringsdagspunkt.

#### EGNE FORUTSETNINGER:

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å

oppretholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Ingen hindringer på befaringsdagen.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

TG 0  
0 stk

TG 1  
30 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttervegg

Konstruksjon

#### Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

#### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

#### Bad - 2.etasje

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

#### Toalett (ikke våtrom) - 1.etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

#### Kjøkken - 1.etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

#### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

#### Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

#### Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

### Vaskerom

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

### Kjøkken - Kjeller

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

TG 2  
34 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

### Grunnmur og fundamenter

Tillegg grunnmur

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Yttervegg

Kledning

### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

### Bad - 2.etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

### Toalett (ikke våtrom) - 1.etasje

Overflater - Gulv

**Kjøkken - 1.etasje**

Overflater - Gulv

Avtrekk

Innredning

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Gulv på grunn

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

**Ildsteder og skorsteiner**

Skorsteiner inne i huset

**Radon**

Radon

**Andre rom (eksklusive spesialrom)**

Overflater - Gulv

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

**Vaskerom**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Kjøkken - Kjeller**

Overflater - Gulv

Innredning

**TG 3**  
**3 stk****Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Kjellerstue

**30 000,-****Andre rom (eksklusive spesialrom)**

Overflate himling soverom 2.etasje

**15 000,-****Vaskerom**

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

**Estimerte kostnader på TG3****45 000,-**



**TG IU**  
2 stk

## Bad - 2.etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

## Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

### GENERELT

Boligen fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### LITT OM BYGGEMETODEN

Bygningen ble oppført i 1984.

Grunnmur av leca med støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende panel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

### BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).

#### GULV

Fliser på vaskerom og gang. Laminat, parkett, belegg og furugulv i øvrige rom.

#### VEGGER

Baderomspanel bad. I hovedsak malte slette og tapetsert overflater, panel, malt strie, panelplater i øvrige rom.

#### TAK/HIMLING

I hovedsak himlinger av tak-ess, panel og malte slette flater.

### INNREDNING.

#### BAD 2.etasje:

Innredning med slette fronter. Servant med 1-greps blandebatteri, speil med lys og skap på vegg. Frittstående toalett, badekar med dusjgarnityr.

#### KJØKKEN:

Innredning av L-format med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr m/platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys/stikkontakter.

Vannstopper: Nei

Komfyrvakt: Nei

#### HYBELKJØKKEN:

Delvis selvbygget innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avløpsrør i plast. Ventilator over platetopp med utkast ut av yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys/stikkontakter.

Innredning fremstår med noe behov for vedlikehold.

Vannstopper: Nei

Komfyrvakt: Nei

# Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørksfossveien 133  
1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstsenter  
Takstingeniør J. Holm-Johansen

## VASKEROM:

Innredning med profilerte fronter og benkeplate med servant, 1-greps blandebatteri, speil og skap på vegg. Frittstående toalett. Dusjkabinett stående i hjørnet. Opplegg for vaskemaskin. VVB og stoppekran innkasset.

## OPPVARMING:

Vedovn i 1.etasje, varmekabler og elektrisk for øvrig.

## PARKERING:

Dobbelgarasje og biloppstillingsplass utenfor garasjen.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Stene Tove Feltman      Rekvirert dato: 21.10.2024

### Besiktigelse

Til stede: Øyvind Flugheim      Besiktigelsesdato: 25.10.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3118	96	113

Adresse: Byframgrinna 15, 1832 Askim      Kommune: Indre Østfold

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Stene Tove Feltman  
Øyvind Flugheim

## Dokumentkontroll

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.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tidligere salgsoppgave	2000	
Tidligere tilstandsrapport	10.01.1996	

## Utstyrskontroll

### Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Tramex MRH III Hygro-i 2	Universal fuktmåler for direkte måling i treverk og betong eller RF måling i bygningsmaterialer.
Dewalt DCE089D1G	Selvnivellerende krysslaser, nivelleringsnøyaktighet $\pm 0,3$ mm/m.
Bosch GLM 50 C	Avstandsmåler

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	550
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart

### Tomtebeskrivelse

Tomten er flat, opparbeidet og beplantet med plen og busker, omkranset av hekk for skjerming. Singlet gårdsplass.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
---------	--------------------------	----------------------------

1983



## Garasje

## Byggeår

1984



## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

## Enebolig

## Areal skjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1. etasje	66	66	
2. etasje	39	39	
Kjeller	59	49	10
<b>Sum:</b>	<b>164</b>	<b>154</b>	<b>10</b>

## Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Entré/vindfang, Gang, Trapp, Soverom, Toalett, Kjøkken, Stue	
2. etasje	Loftstue, 2 Soverom, Bad, Trapp	
Kjeller	Entré/vindfang, Bad/Vaskerom, Kjellerstue, Hybelkjøkken, Trapp	2 Boder

## Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Enebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1.etasje	66	31
2.etasje	39	2
Kjeller	59	
<b>Sum:</b>	<b>164</b>	<b>33</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>164</b>	

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje	<b>BRA-i:</b> Entré/vindfang, Gang, Trapp, Soverom, Toalett, Kjøkken, Stue <b>TBA:</b> Terrasse
2.etasje	<b>BRA-i:</b> Loftstue, 2 Soverom, Bad, Trapp <b>TBA:</b> Balkong
Kjeller	<b>BRA-i:</b> Entré/vindfang, Bad/Vaskerom, Kjellerstue, Hybelkjøkken, Trapp, 2 Boder

### Garasje

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1.etasje Garasje	39
1.etasje Bod	4
<b>Sum:</b>	<b>43</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>43</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje Garasje	<b>BRA-e:</b> Garasje
1.etasje Bod	<b>BRA-e:</b> Bod

### Kommentar til arealopplysninger

Etter 01.01.2024 ble ny NS 3940:2023 gjeldende bransjestandard for arealmåling i forbindelse med salg og taksering av boliger. Romfordelingen forblir lik som i tidligere standard. Arealmålingen er utført med laser. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

# Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørksfossveien 133  
1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstsenter  
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Til opplysning inneholder boligen også et ikke måleverdig kott ved siden av trapp i 2 etasje på ca. 3 m<sup>2</sup> i gulvareal.

Deler av areal på balkongen i 2. etasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, balkongen har et gulvareal på ca. 4m<sup>2</sup>.

Deler av areal i bod i garasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Areal er skjønnsmessig beregnet til 4 m<sup>2</sup>. Totalt er gulvarealet i bod 6 m<sup>2</sup>.

# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

TG2 vurderes da det stedvis er dårlig fall eller flatt mot grunnmur.

#### Årsak / Konsekvens:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Avledning av overflatevann og håndtering av takvann må kartlegges. De utvendige forholdene bør observeres under kraftig nedbør og under snøsmelting.

TG 2

#### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig vann og kloakk.

Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har.

Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

#### STIKKLEDNINGER:

Vannledninger:

Antatt plastrør.

Plastrør ble lagt fra ca. 1975 til dags dato, og har en anbefalt brukstid på 50 år. Etter dette må utskiftning påregnes.

Avløpsrør:

Antatt plastrør.

Plastrør var vanlig fra ca. 1975 og per dags dato, og har en forventet levetid på 40-50 år. Etter dette må utskiftning påregnes.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

#### Årsak / Konsekvens:

Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som det skal. På grunn av alderen kan imidlertid skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 1

#### Grunnmur

Murt sokkel av lettklinker (Leca). Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til store sprekker eller svikt i grunnmuren, med behov for strakstiltak. Fremstår i normalt god stand.

TG 2

#### Tillegg grunnmur

Det observeres en mindre sprekk i puss/leca på hjørnet ved terrasse. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnmuren å være stabil.

#### Årsak / Konsekvens:

En liten sprekk i grunnmuren er vanligvis ikke kritisk, men det kan likevel ha noen potensielle konsekvenser. Økt skade over tid, selv en liten sprekk kan utvide seg, spesielt i områder med frost og fukt, da vann som trenger inn kan fryse og utvide seg. Dette kan føre til at sprekken blir større med tiden.

Selv om små sprekker ofte er overfladiske, kan de indikere en viss grad av bevegelse i bygningen, som over tid kan utvikle seg til strukturelle utfordringer hvis de ikke blir overvåket.

#### Anbefalt tiltak:

Tilstanden må holdes under oppsikt/overvåket.



## Bilder



Sprekk i grunnmur.

## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Drenering og fuktsikring

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår. Hjemmelshaver oppdaget fuktskader på kjellervegg ved utflytting av boligen, hjemmelshaver har selv gjort utbedringer langs grunnmur, på nord-vest side av boligen. Det ble oppdaget at grunnmursplaten/knotteplasten ikke var over terreng, denne er nå skjøtet tilstrekkelig over terreng.

TG2 vurderes da dreneringen er over halvparten av forventet levetid og takstmann ikke kan kontrollere at tiltaket hjemmelshaver har gjort har stoppet fuktinntrengingen.

Tilstanden må holdes under oppsikt/overvåkes. Tiltak må påregnes.

### Levetider

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Konstruksjon

Konstruksjon av antatt isolert bindingsverk, tekket med vindtett og klemløker. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

TG 2

#### Kledning

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i grei stand. Det observeres dog punktvis skader på noen bygningsdeler, kledning og vindskier.

TG2 vurderes da det er observert stedvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold. Svertesopp etc.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres vedlikehold på enkelte bygningsdeler.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vinduer og ytterdører

Trevinduer fra forskjellige tidsperioder. Noen helt nye og andre av eldre dato.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. De nye vinduene fremstår i normalt god stand.

På enkelte vinduer og dører av eldre dato ble det observert slitasje av den grad at det må påregnes utskifting i tiden som kommer. Det er observert stedvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Ytterdører og terrassedør er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører og eventuelt utskifting i tiden som kkommer.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje, samt nevnte forhold.

#### Anbefalt tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer fra byggeår oppgraderes.

## Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Delvis takoverbygget balkong med et gulvareal på ca. 4 m<sup>2</sup>, med tilgang fra loftstue.

Balkongen er tekket med terrassebord og teppe.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

TG2 vurderes da rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde.

Høyde og åpninger på rekkverk blir vurdert mot dagens forskrift, da denne vurderingen omhandler HMS.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken.

Her må man vurdere om man vil skifte ut rekkverk, slik at man tilfredstiller dagens forskriftskrav.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres rekkverk etter dagens forskriftskrav.

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse på ca. 31 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, understøttet av søylefundament og trekonstruksjon. Tekket av terrassebord.

Rekkverk er målt til ca. 89 cm høyde.

TG2 vurderes da rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde.

Høyde og åpninger på rekkverk blir vurdert mot dagens forskrift, da denne vurderingen omhandler HMS.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken.

Her må man vurdere om man vil skifte ut rekkverk, slik at man tilfredstiller dagens forskriftskrav.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres rekkverk etter dagens forskriftskrav.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Takkonstruksjon

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader.

Kaldt loft over midtre del av taket.

Luftespaltene i gesimser er begrenset, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen kan medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 vurderes på grunn av nevnte forhold.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må lufting mellom raft/luftespalte og undertak forbedres.

### Bilder



Manglende lufting mellom raftepapp/luftespalteskive og undertak.



Misfarging på undertak, antas å være sotrester fra tidligere pipebrann.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Yttertak er fra byggeår, 1983. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking fra byggeår. Undertak av trefiberplater (SU-tak) og yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekkingen fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

TG2 vurderes da tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Tiltak må påregnes i tiden som kommer.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må yttertaket skiftes i sin helhet.

TG 1

#### Utstyr på tak

Stigetrinn er montert.

TG 1

#### Skorsteiner over tak

Nytt helbeslått pipebeslag fra 2024. Skiftet grunnet lekkasje rundt pipe.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Renner og nedløp

Takrenner og nedløp i metall med utkast til drenerør.

TG 1

#### Beslag

Vindusbeslag av plastbelagt stål, i grei stand og som forventet iht. alder og slitasje.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

**Beskrivelse**

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Overflater - Gulv**

Antatt tilfarergulv med overflater på gulv av beleg, fliser og furugulv. Fremstår i grei stand med normal bruksslitasje ihht. alder.

TG2 vurderes da det registreres skade på overflate som for eksempel punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, knirk osv.

Se også punkt "Kjellerstue"

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvoverflater oppgraderes.

TG 2

**Overflater - Vegger**

Overflater på vegg av slette tapetserte flater og liggende/stående trepanel. Fremstår i grei stand med normal bruksslitasje ihht. alder.

TG2 vurderes da det registreres skade på overflate som for eksempel punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, knirk osv.

Se også punkt "Kjellerstue"

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må veggoverflaten i de utsatte områdene skiftes ut i sin helhet.

TG 1

**Overflater - Himling**

Overflater i himling av panel og malte slette overflater. Fremstår i grei stand med normal bruksslitasje ihht. alder.

TG 2

**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Utlektede vegger mot terreng og tilfarergulv i rom under terreng er erfaringsmessig risikoutsatt med hensyn til fukt. Ved hulltaking i forbindelse med fuktmåling ble det registrert isolasjon. Mer isolasjon på innsiden av grunnmuren enn utvendig anses som en risikokonstruksjon. Anbefaler å installere en inspeksjonsluke i nedre del av vegg for å kunne observere tilstanden over tid.

Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Se også punkt "Kjellerstue"

TG 1

**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Naturlig ventilasjon av veggventiler.

## TG 3

### Kjellerstue

Det registreres innvendige fuktskader på vegg og gulv i kjellerstue. Svelleskader i veggoverflater og misfarging av gulvbord nærmest kjellervegg. Ved hulltaking oppdages det fuktig isolasjon og fuktig svartpapp på kjellervegg. Eksakt årsak bør avklares og videre fuktilførsel bør stoppes.

Vegg og gulv må åpnes for kontroll av omfang, tørk og utskifting av skadet konstruksjon.

TG3 vurderes da det er påvist skader med behov for strakstiltak.

### Årsak / Konsekvens:

Årsak til skaden er antas å være mangelfull fuktsikring, hjemmelshaver oppdaget at knotteplasten ikke var ført langt nok over terreng, det er dette som trolig har ført til vanninntrengningen. Hjemmelshaver har selv gjort utbedringer på utsiden av grunnmur etter at skaden ble oppdaget.

### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vegg og gulv skiftes i skadet område. Ved åpning av konstruksjonen bør veggen holdes åpen lenge nok til at grunnmuren har tørket, at eksakt årsak er avklart og at videre fuktilførsel er stoppet.

### Estimert kostnad:

30 000,-

### Kommentar til estimert kostnad:

Utskifting av gulv og vegg.



## Bilder



Oversikt kjellerstue



Bildet viser skader på gulv og vegg.

## Bad 2.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad pusset opp i 2021

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Våtromsbelegg på gulv.  
Det registreres tilfredsstillende fall på gulv.

TG2 vurderes da det registreres utilstrekkelig oppbrett på våtromsgulvet rundt rørgjennomføring (vannrør)

Man bør i prinsippet unngå rørgjennomføringer i våtromsgolv, spesielt i den delen av rommet som utsettes for mest vannsøl (dusjone). Når man ikke kan unngå rørgjennomføringer, skal man sikre at golvet likevel er tett. Det vil si minst 25mm oppbrett på våtromsgulvet over golvet høyeste punkt.

#### Årsak / Konsekvens:

Ved eventuell tilstopping av sluk eller lekkasje kan vann trenge igjennom våtromsbelegget.

## Anbefalt tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

TG 2

### Overflater - Vegger

Baderomspanel på vegger, oppbrett av belegg fra gulv.

TG2 vurderes da det mangler tilstrekkelig fugemasse i bunnprofil og hjørneprofiler iht. monteringsanvisning.

## Anbefalt tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, da det ikke registreres forhøyde fuktverdier i veggflatene, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

TG 1

### Overflater - Himling

Panel i himling.

TG 2

### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Våtromsbelegg på gulv.

TG2 vurderes iht. til nevnte forhold under punkt "Overflater - Gulv"

TG 1

### Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberør.

God avrenning fra servant.

God tilførsel av vann.

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i tak.

TG 2

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med slette fronter. Servant med 1-greps blandebatteri, speil med lys og skap på vegg. Frittstående toalett, badekar med dusjgarnityr.

TG2 vurderes da det observeres svelling og avflassing på innredning.

TG IU

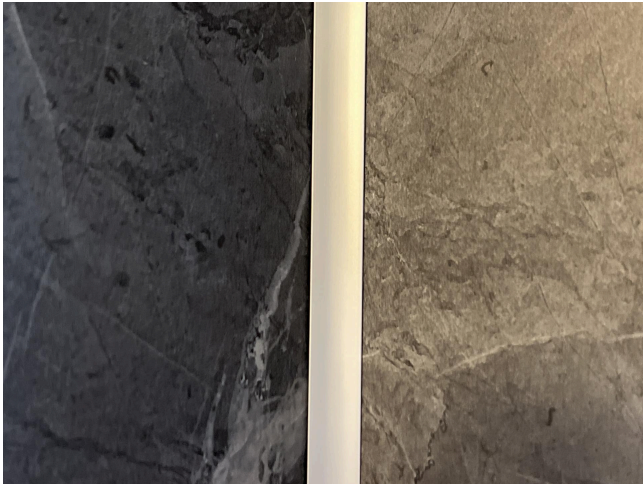
### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble ikke foretatt hullboring da vegger med våtsoner er mot nabo/yttervegg.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, det ble ikke avdekket unormale indikasjoner. Badet fremstår tørt på befaringdagen.

Ingen tegn til fukt i tilliggende konstruksjoner.

## Bilder



Sprekk mellom plate og hjørneprofil, fugemassen skal "tyte" ut ved montering av del 2 av hjørneprofil.



"Løst" utvendig hjørne,



Ikke helt fullt med fugemasse mellom plate og bunnprofil.



For liten oppbrett rundt rørgjennomføring.

## Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Badet/tettesjikt antas å være bygget etter byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon. Et baderom av eldre dato vil fortsatt kunne ha funksjon, men det er viktig å merke at endret bruksmønster/økt vannbelastning kan forårsake skade. Baderom med dusjkabinett, med føring av vann rett til sluk, har meget sjelden skader i konstruksjon. Kabinettet sparer gulv og vegger for direkte vannpåkjenning. Jevnlig rensing av sluk er likevel viktig. Feil i tetting rundt sluk, er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Våtrommet må totalrehabiliteres for å tilfredsstillere dagens krav.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, og røranlegg dokumenteres.

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

Fliser på gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv.

TG2 vurderes da det observeres symptom på avvik som for eksempel svikt i vedheft ved elastisk fuge, oppsprekking og riss i fuger.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvoverflatene oppgraderes.

TG 2

**Overflater - Vegger**

Panel på vegger. I grei stand iht. alder.

Panel er ikke godkjent som tettesjikt i våtsoner.

Se punkt "Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)"

TG 1

**Overflater - Himling**

Panel i himling. I grei stand iht. alder

TG 3

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran er ikke tilfredsstillende eller ikke til stede.

Ikke synlig membran i sluk.

Panel på vegg i våtsoner. Ved bruk av dusjkabinett kan veggpartiene som dekkes av kabinettet betraktes som våtsone, og veggene ellers som tørre soner. Baderom med dusjkabinett, med føring av vann rett til sluk, har meget sjelden skader i konstruksjon. Kabinettet sparer gulv og vegger for direkte vannpåkjenning.

TG 1

**Avløp og vannrør**

Tilførsel for vann av kobberør.

God avrenning fra servant.

God tilførsel av vann.

Synlige avløpsrør av plast.

## TG 2

### Ventilasjon

Det vurderes å være for liten luftmengde eller manglende overstrømning. Det er kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon.

TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft. Manglende luftespalte under dør.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må mekanisk avtrekksvifte monteres og tilluft fra tilstøtende rom. .

## TG 2

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med profilerte fronter og benkeplate med servant, 1-greps blandebatteri, speil og skap på vegg. Frittstående toalett. Dusjkabinett stående i hjørnet. Opplegg for vaskemaskin.

TG2 vurderes da det er sprekk i bunnen av dusjkabinett.

## Toalett (ikke våtrom) 1.etasje

NS 3600 - Pkt. 3

### Vurdering / Avvik

## TG 2

#### Overflater - Gulv

Belegg på gulv, med normal bruksslitasje.

TG2 vurderes da det registreres knirk i undergulv.

#### Årsak / Konsekvens:

Toalettrommet fungerer med avviket, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må årsak til knirk utbedres.

## TG 1

#### Overflater - Vegger

MDF-panel på vegger med normal bruksslitasje.

## TG 1

#### Overflater - Himling

Tak-ess i himling med normal bruksslitasje.

## TG 1

#### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad.

## TG 1

#### Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter og servant med 1-greps blandebatteri og speil. Frittstående toalett. Lys over speil ikke tilkoblet strøm.

## Kjøkken 1.etasje

NS 3600 - Pkt. 2

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

Laminat på gulv.

TG2 vurderes da det registreres svelling/fuktskade i overflaten. Knirk.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må laminatgulv skiftes.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Slette malte overflater med strie, fliser over kjøkkenbenk. Normal bruksslitasje.

TG 1

**Overflater - Himling**

Tak-ess i himling med normal bruksslitasje.

TG 1

**Avløp og vannrør**

Tilførsel av vann fra kobberrør.

Avløpsrør av plast.

God vannmengde fra vannkran.

God avrenning ved åpen vannkran.

TG 2

**Avtrekk**

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.

TG2 vurderes da det registreres noe dårlig avtrekk fra vifte.

**Årsak / Konsekvens:**

Rens og og vask av filter.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekk utbedres.

TG 2

**Innredning**

Innredning av L-format med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr m/platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys/stikkontakter.

Vannstopper: Nei

Komfyrvakt: Nei

Komfyrvakt og vannstopper kom som et krav i 2010. Ved rehabilitering etter 2010 gjelder kravet om vannstopper, fastmontert komfyrvakt gjelder dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Sokler på innredning ikke montert på befaringsdagen.

TG2 vurderes da det registreres noe svelleskader på innredning under kjøkkenkum.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skadede skap utbedres.

## Kjøkken Kjeller

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Eldre hybelkjøkken i kjeller.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Furugulv i grei stand iht. alder.

TG2 vurderes da det registreres noe knirk og oppsprekking i gulv. Sprekker mellom gamle gulv anses som normalt.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Liggende lakkert panel på vegger med normal bruksslitasje.

TG 1

#### Overflater - Himling

Panel i himling.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra kobberør.

Avløpsrør av plast.

God vannmengde fra vannkran.

God avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

#### Avtrekk

Avtrekkshette over komfyr med rør ut av yttervegg.

TG 2

#### Innredning

Delvis selvbygget innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avløpsrør i plast. Ventilator over platetopp med utkast ut av yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys/stikkontakter.

Innredning fremstår med noe behov for vedlikehold.

Vannstopper: Nei

Komfyrvakt: Nei

Komfyrvakt og vannstopper kom som et krav i 2010. Ved rehabilitering etter 2010 gjelder kravet om vannstopper, fastmontert komfyrvakt gjelder dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

TG2 vurderes da det registreres svelleskader og avflassing på innredning.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skadede fronter og benkeplate skiftes/utbedres.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

## Vurdering / Avvik

## TG 1

**Etasjeskiller**

Etasjeskiller av tre mellom 1. og 2.etasje.  
Planhet på gulv ble målt i rom på tilgjengelige overflater med laser:  
Største totalt målte avvik i rom var 10mm. (På loftsstue)  
Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.  
Avviket tilsvarer TG1 for etasjeskiller iht NS 3600.  
Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

Etasjeskiller av tre mellom kjeller og 1.etasje.  
Planhet på gulv ble målt i rom på tilgjengelige overflater med laser:  
Største totalt målte avvik i rom var 8mm. (I stue)  
Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.  
Avviket tilsvarer TG1 for etasjeskiller iht NS 3600.  
Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

## TG 2

**Gulv på grunn**

Tilfarer av tre på grunn.  
Planhet på gulv ble målt i rom på tilgjengelige overflater med laser:  
Største totalt målte avvik i rom var 13mm. (I gang)  
Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.  
Avviket tilsvarer TG2 for etasjeskiller iht NS 3600.  
Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

## Vurdering / Avvik

## TG 2

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Noe knirk, merker og riper, som forventet iht. alder.  
Mangler håndlist nederste del mot kjeller.

TG2 vurderes da innvendig trapp mangler en håndlist.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må manglende håndlist monteres.



## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Ildsteder

Dovre Ildsted fra ca. 2010.

TG 2

#### Skorsteiner inne i huset

Skorstein inne i boligen har ingen synlige sprekker på befaringsdagen. Rehabilert med stålpipe i ca. 2014, etter pipebrann.

TG2 vurderes da ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe. Under luka skal golv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

### Bilder



Under luka skal golv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Radon**

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Påbud med radonsperre i boliger etter 2011.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området, som er den laveste aktsomhetsgraden.

På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

## Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

## Beskrivelse

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

I hovedsak laminat, belegg og parkett på gulvene med noe bruksslitasje.

TG2 vurderes da det er stedvise skader på overflate som punktvis knirk, riss, svelling med mer.

**Anbefalt tiltak:**

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avvik utbedres om avviket skal lukkes.

Det må alltid påregnes noe overflate-oppussing ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1

**Overflater - Vegger**

I hovedsak malte slette og tapetsert overflater, panel, malt strie, panelplater på veggoverflatene med noe bruksslitasje.

TG 1

**Overflater - Himling**

I hovedsak himlinger av tak-ess og panel med normal bruksslitasje.

Se i tillegg eget punkt om soverom i 2.etasje.

TG 1

**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Naturlig ventilasjon med ventiler i topp av vinduer og ventiler i vegg, som forventet for byggeår.

**TG 3****Overflate himling soverom 2.etasje**

Svelleskader i tak-ess rundt pipe. Fortsatt forhøyde fuktverdier i himlingen ved fuktmåling av overflatene.

Skadene skyldes trolig utett pipebeslag som nå er skiftet.

**Årsak / Konsekvens:****Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må himlingen skiftes og eventuell gjenværende fukt i konstruksjon tørkes.

**Estimert kostnad:**      **Kommentar til estimert kostnad:**

**15 000,-**

Utskifting av himling på soverom.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

**Vurdering / Avvik****TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i kobber. Stoppekran i innkasset i vegg på vaskerom er funksjonstestet ok.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegg skiftes ut i sin helhet.

**TG 2****Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Synlige avløpsrør i plast.

Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har.

Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegg skiftes ut i sin helhet.

**TG IU****Varmtvannsbereder**

Manglende tilgang til VVB. VVB er gjemt i kasse på vaskerom. Hjemmelshaver opplyser at VVB er skiftet ca. år 2000.

Tilkoblinger og tilstand ikke mulig å vurdere.

**TG 1****Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Boligen har mekanisk punktavtrekk. Avtrekksvifte er plassert på loft med utkast ut av pipe i tak. Ventilasjon basert på avtrekk fra bad og kjøkken med tilluft via ventiler i vinduer/ventiler i yttervegg på oppholdsrom og soverom.

Naturlig ventilasjon i øvrige rom.

**Frittstående byggverk Garasje**

NS 3600 - Pkt. 21

**Vurdering / Avvik****Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Bruksareal ca. 45 m<sup>2</sup>, inkludert gulvarealet i bod. Byggeår 1984.

## Grunnmur:

Grunnmur av leca og betong på gulv.

## Vindu, dører og porter:

Vinduer og dører fra byggeår.

Vippeporter i tre.

Innkjøringsmål (b x h) 2,30 m x 1,90 m.

## Yttervegg:

Lecavegger kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

## Renner og beslag:

Renner og nedløp av plastbelagt stål.

## Takkonstruksjon:

Saltak.

## Taktekking:

Taket er tekket med takstein.

Garasjen har behov for noe vedlikehold, bl.a. observeres råte i vindski, sprekker i betonggulv, mose på takstein.

Kledning og vinduer har behov for noe vedlikehold i form av vask/overflatebehandling.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

## OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygnings sakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygnings sakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysnings spørsmål».

## Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1983	Det elektriske anlegget er fra byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Hjemmelshaver opplyser at det kun er brukt autorisert elektro-virksomhet på utførte arbeider.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Arbeider på bad. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2014	Det er fremvist dokumentasjon på tilfredsstillende resultat på det elektriske anlegget fra Infratek.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Hjemmelshaver opplyser at sikringene ikke løses ut ved normal belastning av anlegget.
7	Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært brann, branntillop eller varmegang i boligens elektriske anlegg.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med antall sikringer.

## Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, ingen avvik observert.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Varmekabler og innfelt belysning antas å være fra byggeår, ingen fremlagt dokumentasjon.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		Synlige hull/gjennomføringer i sikringskap fremstår tette.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	Det er ingen avvik som tilsier behov for utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

## Vurdering / Avvik

## Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget fremstår i normal stand mtp. byggeår. Det er ingen avvik som tilsier behov for utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

## Sjekkliste for det branntekniske anlegget

## Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	Noen av rommene i kjeller har ikke rømningsvei iht. til forskrift. Ekstra rømning må etableres før rommene kan brukes til varig opphold.
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det ble gjennomført en enkel undersøkelse av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinnedlig, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Her ble det ikke observert noen åpenbare ulovligheter.

Eier er forpliktet i henhold til forskrifter, at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Dette er ikke kontrollert av takstmannen.

## Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Enebolig

Det er ikke avdekket lovlighetsmangler som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

## Markedsanalyse

### Reguleringsmessige forhold

Planidentifikasjon: 012419810002

Plannavn: Ihlen boligområde

Forholdene på- og rundt tomten er ment til boligbebyggelse.

## Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørksfossveien 133  
1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstcenter  
Takstingeniør J. Holm-Johansen

# Signatur

## Signatur

Trøgstad - 07.11.2024

Sted - Dato

*Lasse Sandaker*

LASSE SANDAKER