

# Bakkanvegen 1 7796 FOLLAFOSS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Flermannsbolig

Byggeår: 1920

BRA: 454 m<sup>2</sup>

BRA-i: 387 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

14

TG-3

14

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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 omfang, 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/24009>

### 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

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det registreres fukt på innsiden av grunnmuren, men ikke fritt vann.

Det registreres soppvekst av ukjent type i overflater.

Det registreres store mengder edderkopp-reir, noe som tyder på fuktig miljø.

Det registreres at deler av bjelkelaget er støttet opp med trestolper.

Det er små og få lufterventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.

##### Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Store deler av bjelkelaget må skiftes, både over krypkjeller, kjeller og mellom 1. etasje og loft. Kostnadsoverslag på disse må ses i sammenheng.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det blir påvist knust glass på kjellervinduer.

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i karmer.

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

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det registreres malingsavskalling og skader på både dører og vinduer.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

##### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

### Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner og nedløp må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Taktekking

### Oppsummering

Stige er ikke reist slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Det registreres rust i takplater.

Det er bulker og oppkanter i takplater.

Kontroll av piper over tak er kun utført fra bakkenivå, men det registreres skader på beslag.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

Taktekkingen nå oppgraderes.

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Utbedringskostnader: Over 300 000

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres soppvekst og råteskader i bjelkelaget både mot kjeller, krypkjeller og mot loft.

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 22 mm. Det registreres skjevheter mellom 10 og 25 mm flere steder i boligen.

### Anbefalte tiltak

Store deler av bjelkelaget må skiftes, både over krypkjeller, kjeller og mellom 1. etasje og loft. Kostnadsoverslag på disse må ses i sammenheng.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det registreres skader på ildsted.

Det registreres feil utførelse på røykrør/pipe sammenføyning.

Stige til taket er ikke oppsatt. Pipene er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

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

### Anbefalte tiltak

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

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor illegget (døren) til ovnen.

Skadet ildsted må repareres.

Sammenføyning røykrør /pipe må utbedres der det ikke er i henhold.

Undertegnede har ikke mulighet til å kontrollere pipene og ildstedene på samme måte som brann/feiervesen har, og det bør ikke fyres i ildsteder før piper og ildsteder er kontrollert av brann/feiervesen.

Kostnadsoverslag er knyttet til de feil/mangler undertegnede har registrert, og ikke til eventuelle fler feil/mangler som kan bli avdekket av brann/feiervesen.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Kjøkken: Kjøkken 1

### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

---

### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Vannet på boligen var avstengt på befaringen, og det er flere stoppekraner i boligen. Undertegnede registrerte at flere rør er koblet fra hverandre og flere ufullstendige rørstrekk, så undertegnede tok ikke sjansen på å prøve å skru på vannet.

### Anbefalte tiltak

Rørstrekk må kobles sammen og ferdigstilles.

Kontroll av vannrør må utføres når det er mulig.

TG-3 er satt pga ufullstendige rørstrekk og manglende mulighet til fullverdig kontroll.

Kostnadsoverslag knyttes til nevnte forhold, og ikke til eventuelle andre utbedringer det avdekkes behov for.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er en kursfortegnelse, men det er kun opplyst 2 kurser. Resterende kurser er ukjente.

Det registreres dårlig innfesting på kabler.

Det registreres omfattende bruk av skjøteledninger.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tett med masse beregnet for formålet

Store deler av anlegget er gammelt.

### Anbefalte tiltak

Nevnte forhold må utbedres, og det må gjennomføres en utvidet el-kontroll.

Kostnadsoverslag knyttes til nevnte forhold og el-kontroll, og ikke til eventuelle feil/mangler en el-kontroll eventuelt avdekker.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Våtrom: Bad 1

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det er installert et dusjkabinett så overflater er ikke utsatt for fritt vann.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

## Våtrom: Bad 2

### Oppsummering

Denne delen av boligen har ikke vært i bruk på lang tid, så hulltaking er ikke ansett som nødvendig.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Våtrom: Bad 3

### Oppsummering

Badet har store skader, og hulltaking er derfor ikke nødvendig.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

### Anbefalte tiltak

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

Terrengnet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

For videre omtale se "rom under terreng".

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det registreres pussavskalling.

Det registreres stevis mose på grunnmur.



### **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.

Manglende puss bør påføres.

Mose bør fjernes.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling mtp sprekker.

---

## **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.

Det registreres fuktskjolder på overflater.

### **Anbefalte tiltak**

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

Fuktsikringstiltak må påregnes.

---

## **Yttervegger**

### **Oppsummering**

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Kledningen er værslitt.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Klossene tetter stedvis ikke godt nok mot mus.

Vindskier er råtne og delvis løsnet. Dette forholdet gis TG-3. Kostnadsoverslag på bytte av vindskier er mellom 10000 og 50000.

### **Anbefalte tiltak**

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen. Det ble målt en vektprosent fukt på 36 ved pipe.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Det registreres fuktmerker rundt om på loftet.

Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak

Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampspærre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det registreres spor etter mus.

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampspærre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

### Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Dette gjelder spesielt ved gjennomføringer.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det registreres små luftehull, men de gir ikke tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

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

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

## Kjøkken: Kjøkken 1

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har skader.

Kjøkkeninnredningen er delvis ikke fastmontert i veggen.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skader må utbedres.

Kjøkkenet må monteres fast til vegg.

## Kjøkken: Kjøkken 2

### Oppsummering av overflater og innredning

Meget gammel og liten innredning.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting bør vurderes da bruksnyttan er meget begrenset og kjøkkenet er gammelt og slitt.

---

## Kjøkken: Kjøkken 3

### Oppsummering av overflater og innredning

Meget gammel og liten innredning med betydelig slitasje. Kjøkkenet er uten stekesone.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen vær vurderes byttet da bruksnyttan er svært begrenset, samtidig som kjøkkenet er gammelt og slitt.

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Vannet var frakoblet på befaringsdagen så avløpene er ikke kontrollert med tanke på avrenning og eventuelle lekkasjer.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Enkelte avløpsrør var ikke koblet sammen.

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

Nevnte forhold bør utbedres.

Kontroll av avløp må gjennomføres når vann er tilkoblet.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder var ikke tilkoblet på befaringen så bereder er ikke funksjonstestet.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Funksjon på bereder må kontrolleres.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Vannet var avstengt på befaringen, og funksjon på bereder er ikke kontrollert.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Funksjon på bereder må kontrolleres.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Flere rom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

### Anbefalte tiltak

Flere klaffventiler anbefales etablert på yttervegg.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Kjøkken: Kjøkken 3

#### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert stekesone og heller ikke avtrekk.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Ved etablering av stekesone må avtrekk også etableres.

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**10.10.2024**

Rapportdato  
**16.10.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: Anastasiia Zinkevych  
Navn: Volodymyr Zinkevych

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Berg  
Firma: Norconsult Norge AS  
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Telefon: 41301188  
Epost: tommy.berg@norconsult.com

Norconsult 

#### Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

#### Egne premisser:

Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Bakkanvegen 1, 7796 Follafoss

Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 777      Bruksnr: 12      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1920 - Tatt fra tidligere verdi- og lånetakst

Boligtype: Flermannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og kobla glass.

Eldre enebolig med betydelige skader og slitasje både inn- og utvendig. Boligen er på grensen til kondemnerbar. Boligen må totalrenoveres.

## 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:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	138	71	67	0	0
1. etasje	248	248	0	0	0
Loft	68	68	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>454</b>	<b>387</b>	<b>67</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
Kjeller	137	0	137		2 ganger og 14 uinnredede kjellerrom.
1. etasje	248	239	9	Vindfang, 4 ganger, 3 bad, 5 soverom, 3 kjøkken, 2 stuer, 2 hobbyrom og trapperom.	3 boder og 5 plassbygde garderobeskap.
Loft	68	0	68		Uinnredede loftsrom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>453</b>	<b>239</b>	<b>214</b>		

## Kommentar til arealberegning

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet på loftet er å regne som ca pga delingsvegger og skrå himling. Det opplyses om at det var flere luker opp til kaldloftet, og ingen av lukene var av typen med nedfellbar stige. Det var en stige hengende i bøyle ved den ene luken, og en luke fastskrudd i vegg ved en annen luke. De andre lukene manglet stige i sin helhet.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring 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?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

### Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Terrengnet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

For videre omtale se "rom under terreng".

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.</p> <p>Det registreres pussavskalling.</p> <p>Det registreres stevis mose på grunnmur.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>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.</p> <p>Manglende puss bør påføres.</p> <p>Mose bør fjernes.</p> <p>Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling mtp sprekker.</p>	

## 6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg i kjellergang.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
<p>Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Det ble målt en vektprosent fukt på 33, noe som tilsvarer fibermettet trevirke.</p> <p>Fukt oppgis i vektprosent i treverk.  Hvor mye fukt tåler materialene?  Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.  Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering  Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.  Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.  Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.</p>	



Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det registreres fukt på innsiden av grunnmuren, men ikke fritt vann.

Det registreres soppvekst av ukjent type i overflater.

Det registreres store mengder edderkopp-reir, noe som tyder på fuktig miljø.

Det registreres at deler av bjelkelaget er støttet opp med trestolper.

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Store deler av bjelkelaget må skiftes, både over krypkjeller, kjeller og mellom 1. etasje og loft. Kostnadsoverslag på disse må ses i sammenheng.

#### Utbedringskostnader

Over 300 000

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er en grovkjeller.

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.

Det registreres fuktskjolder på overflater.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Beskrivelse	
Vinduer med 2- og 3-lags glass.	
Trevinduer med koblet glass.	
Kjellervinduer med enkeltglass.	
Ytterdører med glass.	
Ytterdør i tre.	
Profilerte innvendige dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
En del vinduer er skiftet etter byggeår, men alle vinduer er gamle.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-3</b>
Det blir påvist knust glass på kjellervinduer.	
Karmen er værslitte.	
Det registreres råteskader i karmen.	
Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Det registreres malingsavskalling og skader på både dører og vinduer.	
Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	
Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.</p> <p>Det registreres stedvis råteskader i trekledning.</p> <p>Kledningen er værslitt.</p> <p>Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Klossene tetter stedvis ikke godt nok mot mus.</p> <p>Vindskier er råtne og delvis løsnet. Dette forholdet gis TG-3. Kostnadsoverslag på bytte av vindskier er mellom 10000 og 50000.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen. Det ble målt en vektprosent fukt på 36 ved pipe.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Det registreres fuktmerker rundt om på loftet.

Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak

Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det registreres spor etter mus.

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Dette gjelder spesielt ved gjennomføringer.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Takrenner og nedløp er av metall og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

#### Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner og nedløp må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
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 var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Det registreres små luftehull, men de gir ikke tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.	
<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 undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.	

## 6.10 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Alder på taktekingen er ukjent, men den er gammel.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-3</b>
Stige er ikke reist slik at inspeksjon av tekingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.	
Det registreres rust i takplater.	
Det er bulker og oppkanter i takplater.	
Kontroll av piper over tak er kun utført fra bakkenivå, men det registreres skader på beslag.	
Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Taktekkingen nå oppgraderes.

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

**Utbedringskostnader****Over 300 000**

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-3**

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000**

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-3**

Det registreres soppvekst og råteskader i bjelkelaget både mot kjeller, krypkjeller og mot loft.

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 22 mm. Det registreres skjevheter mellom 10 og 25 mm flere steder i boligen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Store deler av bjelkelaget må skiftes, både over krypkjeller, kjeller og mellom 1. etasje og loft. Kostnadsoverslag på disse må ses i sammenheng.

**Utbedringskostnader****Over 300 000**

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
-----------	------

Det er 4 murpiper på boligen.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Det etablert flere ildsteder.

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?	Ja
---	----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

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

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det registreres skader på ildsted.

Det registreres feil utførelse på røykrør/pipe sammenføyning.

Stige til taket er ikke oppsatt. Pipene er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Skadet ildsted må repareres.

Sammenføyning røykrør /pipe må utbedres der det ikke er i henhold.

Undertegnede har ikke mulighet til å kontrollere pipene og ildstedene på samme måte som brann/feiervesen har, og det bør ikke fyres i ildsteder før piper og ildsteder er kontrollert av brann/feiervesen.

Kostnadsoverslag er knyttet til de feil/mangler undertegnede har registrert, og ikke til eventuelle fler feil/mangler som kan bli avdekket av brann/feiervesen.

**Utbedringskostnader**

**50 000 - 150 000**

## 6.14 Kjøkken: Kjøkken 1

### 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**

Kjøkkeninnredningen har skader.

Kjøkkeninnredningen er delvis ikke fastmontert i vegg.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skader må utbedres.

Kjøkkenet må monteres fast til vegg.

### Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-3**

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

**Utbedringskostnader avtrekk**

**Under 10 000**



## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Meget gammel og liten innredning.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Utskifting bør vurderes da bruksnyttan er meget begrenset og kjøkkenet er gammelt og slitt.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
<b>Utbedringskostnader avtrekk</b>	<b>Under 10 000</b>

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Meget gammel og liten innredning med betydelig slitasje. Kjøkkenet er uten stekesone.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Innredningen vær vurderes byttet da bruksnyttan er svært begrenset, samtidig som kjøkkenet er gammelt og slitt.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-IU</b>
Det er ikke etablert stekesone og heller ikke avtrekk.	

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Ved etablering av stekesone må avtrekk også etableres.

## 6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Undertegnede har ikke mottatt tegninger, så kontroll av dette er ikke foretatt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Det mangler røykvarsler.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er over 10 år.	

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Kjellertrapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av trapp****TG-2**

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av avløpsrør er byttet etter byggeår, men omfanget av utskiftinger er ukjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Vannet var frakoblet på befaringsdagen så avløpene er ikke kontrollert med tanke på avrenning og eventuelle lekkasjer.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Enkelte avløpsrør var ikke koblet sammen.

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Nevnte forhold bør utbedres.

Kontroll av avløp må gjennomføres når vann er tilkoblet.

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Jern
Synlige vannledninger av kobber, plast og jern.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av vannledningen er skiftet ut, men omfanget og når er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<b>TG-3</b>	
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.	
Vannet på boligen var avstengt på befaringen, og det er flere stoppekraner i boligen. Undertegnede registrerte at flere rør er koblet fra hverandre og flere ufullstendige rørstrekk, så undertegnede tok ikke sjansen på å prøve å skru på vannet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rørstrekk må kobles sammen og ferdigstilles.	
Kontroll av vannrør må utføres når det er mulig.	
TG-3 er satt pga ufullstendige rørstrekk og manglende mulighet til fullverdig kontroll.	
Kostnadsoverslag knyttes til nevnte forhold, og ikke til eventuelle andre utbedringer det avdekkes behov for.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Det er to sikringssskap i boligen. Ett har skrusikringer og 1 har automatsikringer.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2018.</p> <p>Det er også gjort noe annet arbeid.</p> <p>Det er samsvarserklæring på arbeidet via QR kode i sikringsskap.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det er en kursfortegnelse, men det er kun opplyst 2 kurser. Resterende kurser er ukjente.</p> <p>Det registreres dårlig innfesting på kabler.</p> <p>Det registreres omfattende bruk av skjøteledninger.</p> <p>Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet</p> <p>Store deler av anlegget er gammelt.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Nevnte forhold må utbedres, og det må gjennomføres en utvidet el-kontroll.</p> <p>Kostnadsoverslag knyttes til nevnte forhold og el-kontroll, og ikke til eventuelle feil/mangler en el-kontroll eventuelt avdekker.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Rom i kjelleren

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Bereder var ikke tilkoblet på befaringen så bereder er ikke funksjonstestet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	
Funksjon på bereder må kontrolleres.	

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Rom i kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
142 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannet var avstengt på befaringen, og funksjon på bereder er ikke kontrollert.</p> <p>Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.</p> <p>Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.</p> <p>Funksjon på bereder må kontrolleres.</p>	

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Flere rom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Flere klaffventiler anbefales etablert på yttervegg.	

## 6.25 Våtrom: Bad 1

<b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.</p> <p>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det er installert et dusjkabinett så overflater er ikke utsatt for fritt vann.</p>	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Badet må totalrenoveres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.26 Våtrom: Bad 2

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Denne delen av boligen har ikke vært i bruk på lang tid, så hulltaking er ikke ansett som nødvendig.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.27 Våtrom: Bad 3

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet har store skader, og hulltaking er derfor ikke nødvendig.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.28 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.29 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet Ikke relevant



## 6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant