

# Syrinringen 13

## 4104 JØRPELAND

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

BRA: 225 m<sup>2</sup>

BRA-i: 225 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

23

TG-3

5

TG-IU

0

# 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, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31052>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt er synlig der terreng har seget ned under murpussen utvendig på grunnmuren.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som er synlige i grovkjeller. Innforede vegger i innredede rom er en risikokonstruksjon og ut fra registrert saltutslag er det grunn til å anta at der er høy fuktighet i utforede vegger.

Terreng rundt boligen er flatt med nor fall mot mur enkelte steder. 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.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer, og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Ildsted/Skorstein

##### Oppsummering

Det er pussavskalling og slitasje på pipa over tak.

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Våtrom: Baderom kjeller.

##### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet og det registreres ikke funksjon i viften.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for å bedre luftutskifting.

Avtrekksvifte må kontrolleres, eventuelt skiftes.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering

Det er etablert gulvbelegg med oppbrett på vegg i et tidligere soverom som nå brukes til vaskerom. Der er etablert vann og avløp gjennom gulvet, ikke sluk.

Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom.

Dersom man fortsatt ønsker å ha vaskemaskinen montert her, anbefales det å søke om bruksendring, og å bygge våtrommet etter dagens standard.

### Anbefalte tiltak

Dersom man fortsatt ønsker å ha vaskemaskinen montert her, anbefales det å søke om bruksendring, og å bygge våtrommet etter dagens standard.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i pussede flater på grunnmuren og i tiliggende konstruksjoner trapper etc.

### Anbefalte tiltak

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

## Støttemur

### Oppsummering

Det registreres sprekker/ setningsskader i støttemur under terrasse.

### Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom som vender mot innkjørselen til tomten.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faregrense for utvikling av skader. Det er brukt plast på innsiden av isolasjonen, som var normalt på oppføringstidsapunktet. Dette ansees i dag som er risikokonstruksjon som gir økt fare for kondens og påfølgende fuktskader i trevirket.

### 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.

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Terrassen er noen år og bærer preg av slitasjer som sprekker i terrassebord etc.

#### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må oppgtadering av terrassen vurderes.

---

## Balkong, terrasse, platting: Utvendige trapper

#### Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Det registreres skjevheter, sprekker og setninger i konstruksjonen samt løst rekkverk på entrétrapp

#### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må trapper rettes, eventuelt bygges på nytt.

---

## Vinduer og dører

#### Oppsummering

Karmer er værslitte på flere vinduer, samt rust på metalleder.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

#### Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

---

## Yttervegger

#### Oppsummering

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

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

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Renner og nedløp

#### Oppsummering

Det er skader i takrenner som gir utette renneskjøter.

#### Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

---

## Taktekking

#### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

---

## Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

---

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det vil være naturlig med oppgradering/utskifting av kjøkkeninnredningen

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekksvifte over komfyr må kontrolleres, eventuelt skiftes.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

---

## Trapp

### Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen.

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

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

### Anbefalte tiltak

Etablering av håndløper anbefales for bedre sikkerhet.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

---

### Oppsummering

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

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

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

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

## Våtrom: Baderom kjeller.

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skader på trekkeknapp på toalettet.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør kontrolleres og repareres, eventuelt skiftes.

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk, og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

---

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Innredede rom i kjeller har små vinduer og liten tilgang på dagslys og der er ikke tilstrekkelig rømningsveier i forhold til antall rom for varig opphold.  
Det må undersøkes om kjeller er omsøkt innredet og brukt som varig opphold.

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 må undersøkes om kjeller er omsøkt innredet og brukt som varig opphold.

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

Innredede rom i kjeller har små vinduer og liten tilgang på dagslys og der er ikke tilstrekkelig rømningsveier i forhold til antall rom for varig opphold.

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

Der er ikke slokkeutstyr i kjeller og røyvarsler i kjeller fungerte ikke ved betjening av testknapp.

Det er skader på røykvarsler

Røykvarsler i kjeller fungerte ikke ved betjening av testknapp.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**8.5.2025**

Rapportdato  
**9.5.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Siv Fjermestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **asbjørn Frafjord**

Telefon: **92405207**

Firma: **Takst Team AS**

Epost: **asbjorn@takst-team.no**

Adresse: **Frafjordgarden 23, 4335 Frafjord**

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag 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.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Syrinringen 13, 4104 Jørpeland**

Kommunenr: **1130**

Gårdsnr: **47**

Bruksnr: **304**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1981 - EDR**

Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betongblokker som er pusset utvendig og delvis innvendig. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er valmet tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg             | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg        | 225        | 225                        | 0                           | 0                          | 42                              |
| Garasje          | 39         | 0                          | 39                          | 0                          | 0                               |
| Hagebod          | 12         | 0                          | 12                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>276</b> | <b>225</b>                 | <b>51</b>                   | <b>0</b>                   | <b>42</b>                       |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Loft             | 117        | 117                        | 0                           | 0                          | 42                              |
| Kjeller          | 108        | 108                        | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>225</b> | <b>225</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>42</b>                       |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                      | Beskrivelse S-Rom     |
|------------------|------------|------------|-----------|--------------------------------------------------------|-----------------------|
| Loft             | 117        | 117        | 0         | Entré, gang, kjøkken, stue, to soverom, bad, vaskerom. |                       |
| Kjeller          | 108        | 73         | 35        | Trappegang, stue, to soverom, bad                      | To boder, grovkjeller |
| <b>Totalt m²</b> | <b>225</b> | <b>190</b> | <b>35</b> |                                                        |                       |

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 39        | 0                          | 39                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>39</b> | <b>0</b>                   | <b>39</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM    | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 39        | 0        | 39        |                   | Garasjerom        |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>39</b> | <b>0</b> | <b>39</b> |                   |                   |

## Bygning: Hagebod

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 12        | 0                          | 12                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>12</b> | <b>0</b>                   | <b>12</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM    | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 12        | 0        | 12        |                   | Bod               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>12</b> | <b>0</b> | <b>12</b> |                   |                   |

## Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Grunnmur/ringmur        |
| Grunnmur er oppført i betongblokker som er pusset utvendig over terreng og delvis innvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei                     |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei                     |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja                      |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja                      |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja                      |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja                      |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-3</b>             |
| <p>Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt er synlig der terreng har seget ned under murpussen utvendig på grunnmuren.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som er synlige i grovkjeller. Innforede vegger i innredede rom er en risikokonstruksjon og ut fra registrert saltutslag er det grunn til å anta at der er høy fuktighet i utforede vegger.</p> <p>Terreng rundt boligen er flatt med nor fall mot mur enkelte steder. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |
| <p>Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.</p> <p>Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>50 000 - 150 000</b> |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Grunnmur m/kjeller |
| <p>Grunnmur i betongblokker som er pusset utvendig over terreng og stedvis i innvendig.</p> <p>Det er registrert setningsskader i murkonstruksjoner, slik som trapper, mur under terrasse etc. som er etablert utenfor grunnmuren som følge av at masser har vært oppgravd og ikke blitt komprimert for konstruksjonene er etablert.</p> |                    |

|                                                                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type byggegrunn                                                                                           | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller                                                                                   | Betong            |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                 | Ja                |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                              | <b>TG-2</b>       |
| Det registreres riss/ sprekker i pussede flater på grunnmuren og i tiliggende konstruksjoner trapper etc. |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                             |                   |
| Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.                       |                   |

## 6.3 Støttemur

|                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                   |             |
| Støttemur oppført i betongblokker.                                            |             |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?                                    | Ja          |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?            | Nei         |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>                                              | <b>TG-2</b> |
| Det registreres sprekker/ setningsskader i støttemur under terrasse.          |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                 |             |
| For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. |             |

## 6.4 Rom under terreng

|                                                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Type rom under terreng                                                         | Delvis innredet |
| Kjelleren er delvis innredet for boligformål.                                  |                 |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                     | Nei             |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja              |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)          | Ja              |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                            | Ja              |

**Oppsummering av rom under terreng****TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom som vender mot innkjørselen til tomten.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faregrense for utvikling av skader. Det er brukt plast på innsiden av isolasjonen, som var normalt på oppføringstidspunktet. Dette ansees i dag som er risikokonstruksjon som gir økt fare for kondens og påfølgende fuktskader i trevirket.

**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.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

| Type | Terrasse |
|------|----------|
|------|----------|

Terrasse med utgang fra stue og soverom

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
|--------------------------------------------------------|-----|

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
|------------------------------------------------------|----|

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

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
|---------------------------|----|

|                                                                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

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

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-2**

Terrassen er noen år og bærer preg av slitasjer som sprekker i terrassebord etc.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å lukke avviket må oppgtadering av terrassen vurderes.

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Utvendige trapper

| Type | Annet |
|------|-------|
|------|-------|

Entrétrapp og kjellertrapp i betong

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
|--------------------------------------------------------|-----|

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
|------------------------------------------------------|----|

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

Ja

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Det registreres skjevheter, sprekker og setninger i konstruksjonen samt løst rekkverk på entrétrapp

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må trapper rettes, eventuelt bygges på nytt.

## 6.7 Vinduer og dører

#### Beskrivelse

Dører og vinduer fra byggeår med varierende slitasje, råtedefekter i terskel i kjellerdør bla.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, 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?

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmmer er værslitte på flere vinduer, samt rust på metalldeler.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

## 6.8 Yttervegger

#### Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

|                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                       | Nei         |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                               | <b>TG-2</b> |
| Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. |             |
| Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.                  |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                    |             |
| Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.                                               |             |
| Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.                                                     |             |

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type loft                                                                     | Kaldtloft   |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?          | Nei         |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                          | Nei         |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                  | Nei         |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei         |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                         | <b>TG-1</b> |

## 6.10 Renner og nedløp

|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                         | Plast       |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                            | Nei         |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                      | Ja          |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                      | <b>TG-2</b> |
| Det er skader i takrenner som gir utette renneskjøter.                       |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                |             |
| En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking. |             |

## 6.11 Takkonstruksjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Takkonstruksjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Valmet tak  |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Fra bakken  |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei         |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>TG-1</b> |
| <p>Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.</p> |             |

## 6.12 Takteking

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type teking                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Takstein    |
| Takstein i betong fra byggeår.                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Fra bakken  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                           | Nei         |
| Taktekking er fra byggeår.                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?                                                                                                                                                                                                                 | Ja          |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                                                                                                                                                                                                                | Nei         |
| Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                      | Ja          |
| <b>Oppsummering av takteking</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| <p>Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.</p> <p>Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p> <p>Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.</p> |             |

## 6.13 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?                                       | Nei                    |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                                                                     | <b>TG-3</b>            |
| Takvinkelen er 27 grader eller mer, og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. |                        |
| Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.                                                            |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                            |                        |
| Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.                                                          |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                               | <b>10 000 - 50 000</b> |

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                              | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei          |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>              | <b>TG-1</b>  |
| Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.               |              |

## 6.15 Ildsted/Skorstein

|                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Type pipe                                                                                   | Element    |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Ja         |
| Type ildsted                                                                                | Vedovn     |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                | Nei        |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei        |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                        | Fra bakken |

|                                                               |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?        | Ja                     |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?            | Nei                    |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                      | <b>TG-3</b>            |
| Det er pussavskalling og slitasje på pipa over tak.           |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b> |                        |
| Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.              |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                    | <b>10 000 - 50 000</b> |

## 6.16 Kjøkken

### 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> |
| Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>                                 |             |
| Det vil være naturlig med oppgradering/utskifting av kjøkkeninnredningen         |             |

### Avtrekk

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                                  | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                           | Ja          |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                | <b>TG-2</b> |
| Avtrekk har begrenset funksjon.                               |             |
| <b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>                               |             |
| Avtrekksvifte over komfyr må kontrolleres, eventuelt skiftes. |             |

## 6.17 Lovlighet

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja                           |
| <p>Innredede rom i kjeller har små vinduer og liten tilgang på dagslys og der er ikke tilstrekkelig rømningsveier i forhold til antall rom for varig opphold.</p> <p>Det må undersøkes om kjeller er omsøkt innredet og brukt som varig opphold.</p>                                                                                             |                              |
| 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                           |
| <p>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.</p> <p>Det må undersøkes om kjeller er omsøkt innredet og brukt som varig opphold.</p> |                              |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja                           |
| <p>Innredede rom i kjeller har små vinduer og liten tilgang på dagslys og der er ikke tilstrekkelig rømningsveier i forhold til antall rom for varig opphold.</p>                                                                                                                                                                                |                              |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                                                                                                                                                                                                    | Manglende brannslukkerutstyr |
| <p>Der er ikke slokkeutstyr i kjeller og røykvarsler i kjeller fungerte ikke ved betjening av testknapp.</p>                                                                                                                                                                                                                                     |                              |
| Er det skader på røykvarsler?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja                           |
| <p>Røykvarsler i kjeller fungerte ikke ved betjening av testknapp.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |

## 6.18 Toalettrom

|                                                                                                                                                                                                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                                                                                                                                                           | Nei              |
| Type ventilasjon                                                                                                                                                                                                  | Naturlig avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                            | Nei              |
| Er det innebygd sisterner?                                                                                                                                                                                        | Nei              |
| <b>Oppsummering av toalettrom</b>                                                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b>      |
| <p>Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.</p> <p>Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                     |                  |
| <p>Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering</p>                                                                                                                                          |                  |

## 6.19 Trapp

|                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                      |             |
| Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.                               |             |
| Er det manglende rekkverk?                                                       | Nei         |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                                                | Nei         |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                                                | Ja          |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                          | Nei         |
| Mangler håndløper i trappeløp?                                                   | Ja          |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                     | <b>TG-2</b> |
| Det mangler håndløper på veggen.                                                 |             |
| Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. |             |
| Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).                     |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                    |             |
| Etablering av håndløper anbefales for bedre sikkerhet.                           |             |

## 6.20 Avløpsrør

|                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                          | Plast       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                  | Nei         |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                            | Nei         |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                     | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                          | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                            | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                        | <b>TG-2</b> |
| Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. |             |

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.21 Vannledninger

|                                                                                            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                | Kobber      |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                          | Nei         |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                 | Ja          |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?          | Nei         |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                              | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                          | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                           | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                       | <b>TG-2</b> |
| Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                              |             |
| Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.      |             |
| Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.                              |             |

## 6.22 Elektrisk

|                                                                                                                                         |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                               | Nei                             |
| Type sikringer                                                                                                                          | Skrusikringer, Automatsikringer |
| Hovedsikringer er plassert i skap i soverom som vender mot innkjørselen til tomten. Sikringene er originale skrusikringer på 3x 63 amp. |                                 |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                  | Nei                             |
| 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?                                                                             | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Nei |

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

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

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## 6.23 Varmtvannsbereder

|                    |
|--------------------|
| Plassering bereder |
| Grovkjeller        |
| Fundament          |
| Plassert på gulv   |
| Årstall            |
| 1980               |
| Størrelse          |
| 200 liter          |

|                                                                                  |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                     | Nei                            |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                       | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                           | Nei                            |
| Er bereder over 20 år?                                                           | Ja                             |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                         | <b>TG-2</b>                    |
| Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.                                 |                                |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                    |                                |
| En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. |                                |

## 6.24 Ventilasjon

|                                                                                     |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                    | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Avtrekk fra kjøkken og badrom. |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                  | <b>TG-1</b>          |

## 6.25 Våtrom: Badrom kjeller.

### Overflate

|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                       |     |
| Belegg på gulv fra byggeår, våtromstapet på vegger.                            |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Ja  |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Nei |

| Oppsummering av overflater                                                                                                                                                 | TG-2 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel.                                                                                               |      |
| Anbefalte tiltak overflater                                                                                                                                                |      |
| Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. |      |

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
| Type sluk                                                                                          | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja    |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                           | TG-2 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. |      |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk                                          |      |
| Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.       |      |

## Sanitærutstyr

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Beskrivelse                            |    |
| Badekar, toalett og servant.           |    |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Er det innebygd sisterner til klosett? | Nei |
|----------------------------------------|-----|

| Oppsummering av sanitærutstyr                               | TG-2 |
|-------------------------------------------------------------|------|
| Det registreres skader på trekkeknapp på toalettet.         |      |
| Anbefalte tiltak sanitærutstyr                              |      |
| Klosettet bør kontrolleres og repareres, eventuelt skiftes. |      |

## Ventilasjon

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Type ventilering                  | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja               |

| Oppsummering av ventilasjon                                                      | TG-3         |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Avtrekk på våtrom er funksjonstestet og det registreres ikke funksjon i viften.  |              |
| Anbefalte tiltak ventilasjon                                                     |              |
| Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for å bedre luftutskifting. |              |
| Avtrekksvifte må kontrolleres, eventuelt skiftes.                                |              |
| Utbedringskostnader ventilasjon                                                  | Under 10 000 |

### Fuktmåling

| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja   |
|-----------------------------------------------------------|------|
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei  |
| Oppsummering av fukt                                      | TG-1 |

### Dokumentasjon

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                                           | Nei |
| Badet er fra byggeår og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

## 6.26 Våtrom: Bad 1. etasje

### Overflate

|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                       |     |
| Malt vinylbelegg fra byggeår på gulv, våtromstapet på vegger.                  |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Nei |
| Ikke utover at vinylbelegget på gulvet er malt. (Ikke malt under dusjkabinett) |     |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Ja  |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Ja  |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?                     | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?            | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Nei |

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

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

Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

**Sanitærutstyr**

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk, og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.27 Våtrom: Vaskerom

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

Det er etablert gulvbelegg med oppbrett på vegg i et tidligere soverom som nå brukes til vaskerom. Der er etablert vann og avløp gjennom gulvet, ikke sluk. Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom. Dersom man fortsatt ønsker å ha vaskemaskinen montert her, anbefales det å søke om bruksendring, og å bygge våtrommet etter dagens standard.

#### Anbefalte tiltak

Dersom man fortsatt ønsker å ha vaskemaskinen montert her, anbefales det å søke om bruksendring, og å bygge våtrommet etter dagens standard.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant