

# Nordmarka 10 7712 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1982

BRA: 186 m<sup>2</sup>

BRA-i: 161 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

5

TG-2

23

TG-3

4

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26826>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

### Balkong, terrasse, platting: Ved inngangsparti

#### Oppsummering

Søylar og fundamenter er delvis løst.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstillar krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

#### Anbefalte tiltak

Balkongen bør rives og bygges opp på nytt.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Det registreres flere vinduer med punkterte glass.

Det blir påvist sprekk i vindusglass på et lite vindu i sokkel - mot gårdsplass.

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i karm på vindu ved balkongdør.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Ytterdør i sokkel tar i karm/terskel og har behov for justering. Dørvrider er løs og låsen er treg.

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

Garasjeporten lot seg ikke åpne. Dette skyldes at det ene festet er løst.

### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Festing av dørvidder må utføres.

Lås på ytterdør i sokkel må justeres/repareres.

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

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Garasjeport er meget slitt og vridd, og det som er løsnet må festes. Den må justeres, og overflatebehandling/vedlikehold må utføres.

Det er vindu med råteskader som er årsak til at TG-3 settes, selv om det er behov for tiltak på flere vinduer. Kostnadsoverslag knyttes kun til skifte av råteskadet vindu, og ikke til andre utbedringer/utskiftninger.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

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

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

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

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerer ikke.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekket må repareres eller byttes ut.

**Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Oppsummering

Grunnmursplast er bare stedvis synlig.

Det registreres manglende topplis og at grunnmursplast har løsnet fra grunnmur og henger ut.

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

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.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille.

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

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,7, noe som tilsvarer meget fuktig treverk.

### Anbefalte tiltak

Det bør kontrolleres om det er etablert grunnmursplast rundt hele boligen.

Grunnmursplast bør festes der den er løsnet og topplis monteres på hele grunnmursplasten.

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

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

For videre informasjon se punkt om «Rom under terreng».

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod ved kjellerstue.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille.

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

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,7, noe som tilsvarer meget fuktig treverk.

Det registreres også feil oppbygging med plast/dampsperre i utforet vegg. Dette er ikke anbefalt der 50% eller mer av veggen er under bakkenivå.

### 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. Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å avdekke omfanget av fukt i vegger under bakkenivå.

For videre informasjon se punkt om «Drenering».

## Balkong, terrasse, platting: Stor balkong

### Oppsummering

Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord/rekkverk.

Skjøter på rekkverk i lengderetning og i hjørner er delvis løsnet.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

På undersiden av deler av balkongen er det etablert metallplater.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Balkong, terrasse, platting: Markterrasse sokkel

### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Det bør også kontrolleres om konstruksjon under terrassebord er råteskadet når det er mulig.

---

## Balkong, terrasse, platting: Markterrasse 1. etasje

### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Det bør også kontrolleres om konstruksjon under terrassebord er råteskadet når det er mulig.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med stikkprøver med kniv for å sjekke for råteskader.

Det blir påvist sprekker/skader i fasadene.

Kledningen er stedvis ikke luftet.

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

Kledningen går stedvis helt ned til bakken.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Eier informere i egenerklæringen om at det er lekkasje på takrenner. Det var minusgrader på befaringen, så undertegnede har ikke registrert hvor lekkasjen(e) er.

Det mangler endestykke på ende av takrenne over den store balkongen.

### Anbefalte tiltak

Endestykke må monteres, og lekkasjer tettes.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. En slik undersøkelse har sine begrensninger og feil som kunne vært avdekket ved en kontroll på taket behøver ikke være oppdaget.

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

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

### Anbefalte tiltak

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Tiden for utskifting av tekking og undertak nærmer seg, men det er vanskelig å si noe om når det blir nødvendig.

Jevnlige kontroller anbefales mtp tekkingen og undertakets alder.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er reist stige, og takstige som leder opp til pipen er ikke av godkjent type. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

For mere informasjon se rapport fra brann/feiervesen.

### Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har skader og er betydelig slitt.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skadde deler av kjøkkeninnredningen bør skiftes ut.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Klosettet er løst og må festes bedre til gulv.

---



### Anbefalte tiltak

Klosettet må festes bedre til gulv.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

---

## Trapp

### Oppsummering

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

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

### Anbefalte tiltak

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

### 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.

Stoppekran er plassert på bod.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Elektrisk

### 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.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnadsoverslag knyttes til festing av løst utstyr og til en el-kontroll, og ikke til utbedring av eventuelle avvik en el-kontroll kan avdekke.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det er etablert rør fra trykkventil til avløpsrør i gulv.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det mekaniske avtrekket fungerer ikke, så pr nå er det bare naturlig ventilering i boligen.

### Anbefalte tiltak

Det mekaniske avtrekket bør repareres.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling (flisefuger sprekker opp, flis løsner). Årsak til bom i flis er ofte for lite flislim og/eller for dårlig vedheft.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det var ikke mulig å se om det er brukt membran eller ikke.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig finnes dokumentasjon på bruk av membran.

Vann tett sjikt anbefales etablert opp mot dørterskel, selv om det er tilstrekkelig fall mot sluk.

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

---

### Oppsummering av sanitærutstyr

Servanten er skadet og pakningen rundt servanten er ødelagt. Innredningen har delvis løsnet fra veggen, og skapdører er skjeve og slitte.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Innredningen må festes til vegg på nytt og skader må repareres, eller skadde deler skiftes ut og dører må justeres.

### Oppsummering av ventilasjon

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

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk bør repareres.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen, så pr i dag er det kun naturlig avtrekk på rommet.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det mekaniske avtrekket må repareres.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Det er kun små deler av grunnmur synlig utvendig. Kontrollen er begrenset til synlige utvendige deler av grunnmur. Det registreres ikke sprekker i grunnmur på synlige deler. TGIU settes likevel da det aller meste av grunnmuren ikke er mulig å kontrollere.

### Anbefalte tiltak

Grunnmuren anbefales kontrollert om det noen gang blir mulig.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Påtegnet bod i sokkel er delt og den største delen brukes i dag som soverom. Sport/hobbyrom og bod i tilknytning til dette rommet på tegning i sokkel avviker fra tegning. Det som er tegnet inn som bod er inkludert i kjellerstuen, samt at bakre del er delt av og brukes som bod.

Ombygging/bruksendring fra tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) er søknadspliktig. Det er ukjent om dette er byggesøkt og godkjent. Dette bør derfor kontrolleres, og om det ikke er byggesøkt og godkjent bør det søkes om en bruksendring.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
31.1.2025

Rapportdato  
5.2.2025

### Hjemmelshavere

|       |                           |                          |     |
|-------|---------------------------|--------------------------|-----|
| Navn: | Anny Rigmor Viken Rendum  | Tilstede ved inspeksjon: | Nei |
| Navn: | Eystein Utheim            | Tilstede ved inspeksjon: | Nei |
| Navn: | Steinkjer Tomteselskap AS | Tilstede ved inspeksjon: | Nei |

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsesakkyndig

|          |                                 |          |                           |
|----------|---------------------------------|----------|---------------------------|
| Navn:    | Tommy Berg                      | Telefon: | 41301188                  |
| Firma:   | Norconsult Norge AS             | Epost:   | tommy.berg@norconsult.com |
| Adresse: | Kongens gate 27, 7713 Steinkjer |          |                           |

Norconsult 

#### Om bygningsesakkyndig:

Takstfullmektig

#### Egne premisser:

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

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

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

### Informasjon om boligen

|             |   |           |    |               |     |          |  |
|-------------|---|-----------|----|---------------|-----|----------|--|
| Adresse:    | Nordmarka 10, 7712 Steinkjer                          |           |    |               |     |          |  |
| Kommunenr:  | 5006  | Gårdsnr:  | 96 | Bruksnr:      | 342 | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: |   | Andelsnr: |    | Leilighetsnr: |     |          |  |
| Byggeår:    | 1982 - Eier bygde boligen og har bodd der siden 1982. |           |    |               |     |          |  |
| Boligtype:  | Enebolig  |           |    |               |     |          |  |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Det informeres om at tregulv er betydelig slitt, har stedvis sprukket opp og enkelte bord er løsnet.

Det informeres også om at panel i himling under flat del himlingen i 1. etasje stedvis er trykket ned og noe løs. Dette skyldes sannsynligvis at noen har belastet panelet ovenfra og trykket det ned.

#### Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse        | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|--------------------|---|
| 1984 | Etablerte balkong. | Nei   |
| 1985 | Garasjetilbygg.    | Nei   |

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| U. etasje                   | 79         | 79                         | 0                           | 0                          | 23                              |
| 1. etasje                   | 107        | 82                         | 25                          | 0                          | 53                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>186</b> | <b>161</b>                 | <b>25</b>                   | <b>0</b>                   | <b>76</b>                       |

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

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                     | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|---|-------------------|
| U. etasje                   | 79         | 65         | 14        | 2 ganger, toalettrom, bad, 2 soverom og kjellerstue.  | 2 boder.          |
| 1. etasje                   | 107        | 82         | 25        | Vindfang, vaskerom, gang, 2 soverom, stue og kjøkken. | Garasje           |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>186</b> | <b>147</b> | <b>39</b> |   |                   |

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

|   |                  |
|---|------------------|
| Type grunnmur?  | Grunnmur/ringmur |
| 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?   | Nei              |

### Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmursplast er bare stedvis synlig.

Det registreres manglende topplis og at grunnmursplast har løsnet fra grunnmur og henger ut.

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

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.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille.

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

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,7, noe som tilsvarer meget fuktig treverk.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør kontrolleres om det er etablert grunnmursplast rundt hele boligen.

Grunnmursplast bør festes der den er løsnet og topplis monteres på hele grunnmursplasten.

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

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

For videre informasjon se punkt om «Rom under terreng».

## 6.2 Grunnmur og fundament

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur  | Grunnmur m/underetasje             |
| Type byggegrunn  | Ukjent byggegrunn                  |
| Type grunnmur i kjeller  | Lettklinker (lecastein eller lign) |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?  | Ikke kontrollerbart                |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>   |                                    |
| TG-IU  |                                    |
| <p>Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Det er kun små deler av grunnmur synlig utvendig. Kontrollen er begrenset til synlige utvendige deler av grunnmur. Det registreres ikke sprekker i grunnmur på synlige deler. TGIU settes likevel da det aller meste av grunnmuren ikke er mulig å kontrollere.</p> |                                    |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                                    |
| Grunnmuren anbefales kontrollert om det noen gang blir mulig.  |                                    |

## 6.3 Rom under terreng

|  |          |
|--|----------|
| Type rom under terreng   | Innredet |
| Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.  |          |
| 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?  | Nei      |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>   |          |
| TG-2   |          |
| <p>Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod ved kjellerstue.</p> <p>Fukt oppgis i vektprosent i treverk.<br/>Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?<br/>Tørt: Fuktinhold under 12 vektprosent.<br/>Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering.<br/>Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille.<br/>Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.<br/>Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.</p> <p>Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,7, noe som tilsvarer meget fuktig treverk.</p> <p>Det registreres også feil oppbygging med plast/dampsperre i utforet vegg. Dette er ikke anbefalt der 50% eller mer av veggen er under bakkenivå.</p> |          |

#### 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. Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å avdekke omfanget av fukt i vegger under bakkenivå.

For videre informasjon se punkt om «Drenering».

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Stor balkong

| Type  | Balkong |
|---|---------|
| Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.   |         |
| Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.  |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja      |
| Terrassen/balkongen er i egenerklæringen opplyst oppført i 1984.  |         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?  | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?   | Ja      |
| Er det krav til rekkverk?   | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja      |
| Er balkong / terrassen tekket?  | Nei     |

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord/rekkverk.

Skjøter på rekkverk i lengderetning og i hjørner er delvis løstnet.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

På undersiden av deler av balkongen er det etablert metallplater.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Ved inngangsparti

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Type  | Balkong                 |
| Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.   |                         |
| 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                      |
| Er det krav til rekkverk?   | Ja                      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?                 | Ja                      |
| Er balkong / terrassen tekket?  | Nei                     |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>  | <b>TG-3</b>             |
| Søylor og fundamenter er delvis løsnet.   |                         |
| Det registreres skjevheter i konstruksjonen.  |                         |
| Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.  |                         |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.  |                         |
| Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. |                         |
| Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.  |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |                         |
| Balkongen bør rives og bygges opp på nytt.  |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>  | <b>50 000 - 150 000</b> |

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse sokkel

|   |          |
|---|----------|
| Type  | Platting |
| Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.         |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?          | Ukjent   |
| 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**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Det bør også kontrolleres om konstruksjon under terrassebord er råteskadet når det er mulig.

## 6.7 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse 1. etasje

| Type  | Platting |
|---|----------|
| Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.         |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?          | Ukjent   |
| 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**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Det bør også kontrolleres om konstruksjon under terrassebord er råteskadet når det er mulig.

## 6.8 Vinduer og dører

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass.

Heltre ytterdør.

Innvendige fyllingsdører og foldedører.

|  |                        |
|--|------------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja                     |
| Ytterdør i 1. etasje er skiftet, men det er ukjent når.  |                        |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?   | Ja                     |
| Er det påvist værslitte karm, 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                    |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>  | <b>TG-3</b>            |
| <p>Det registreres flere vinduer med punkterte glass.</p> <p>Det blir påvist sprekke i vindusglass på et lite vindu i sokkel - mot gårdsplass.</p> <p>Karmer er værslitte.</p> <p>Det registreres råteskader i karm på vindu ved balkongdør.</p> <p>Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.</p> <p>Ytterdør i sokkel tar i karm/terskel og har behov for justering. Dørvrider er løs og låsen er treg.</p> <p>Flere innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.</p> <p>Garasjeporten lot seg ikke åpne. Dette skyldes at det ene festet er løsnet.</p>   |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                        |
| <p>Justeringer/smøring anbefales.</p> <p>Festing av dørvrider må utføres.</p> <p>Lås på ytterdør i sokkel må justeres/repareres.</p> <p>Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.</p> <p>Utskifting av vinduer med skade må påregnes.</p> <p>Garasjeport er meget slitt og vridd, og det som er løsnet må festes. Den må justeres, og overflatebehandling/vedlikehold må utføres.</p> <p>Det er vindu med råteskader som er årsak til at TG-3 settes, selv om det er behov for tiltak på flere vinduer. Kostnadsoverslag knyttes kun til skifte av råteskadet vindu, og ikke til andre utbedringer/utskiftinger.</p> |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>   | <b>10 000 - 50 000</b> |

## 6.9 Yttervegger

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Type fasade  | Liggende kledning, Murpuss |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei                        |

|   |             |
|---|-------------|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?   | Ja          |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?  | Ja          |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?   | Ja          |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?  | Ja          |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>  | <b>TG-2</b> |
| <p>Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med stikkprøver med kniv for å sjekke for råteskader.</p> <p>Det blir påvist sprekker/skader i fasadene.</p> <p>Kledningen er stedvis ikke luftet.</p> <p>Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.</p> <p>Kledningen går stedvis helt ned til bakken.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |             |
| Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.  |             |

## 6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Type loft  | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| <p>Det er i all hovedsak åpen skråhimling i boligen, men i deler av boligen er det flat himling med loft over. Adkomst til loftet er via luke høyt på vegg over dør på det ene soverommet.</p>   |                                     |
| Er loftet innredet etter byggeår?  | Nei                                 |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?   | Nei                                 |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?   | Nei                                 |
| Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?  | Nei                                 |
| Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?   | Nei                                 |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>  | <b>TG-1</b>                         |
| <p>Det informeres om at kontroll av loft over flat himling kun er utført fra toppen av gardintrapp ved luke i vegg.</p> <p>Bedre adkomst til loftet anbefales etablert og en nærmere kontroll anbefales utført når det er mulig.</p> <p>Ingen synlige tegn til fukt i synlig del fra luke på vegg, eller i skråhimlinger forøvrig.</p> |                                     |

## 6.11 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> |
| <p>Eier informere i egenerklæringen om at det er lekkasje på takrenner. Det var minusgrader på befaringen, så undertegnede har ikke registrert hvor lekkasjen(e) er.</p> <p>Det mangler endestykke på ende av takrenne over den store balkongen.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |             |
| <p>Endestykke må monteres, og lekkasjer tettes.</p>  |             |

## 6.12 Takkonstruksjon

|  |             |
|--|-------------|
| Takkonstruksjon  | Saltak      |
| 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>Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Dette medfører at det kan være uoppdagede skader som en inspeksjon fra taket ville kunne avdekke.</p> <p>Det anbefales gjennomført en inspeksjon på taket av fagkyndig personell når det er mulig.</p> |             |

## 6.13 Taktekking

|   |                  |
|---|------------------|
| Type tekking  | Takstein         |
| Inspisert fra   | Fra bakken       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Nei              |
| 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? | Ikke kontrollert |

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

#### Oppsummering av taktekking

TG-2

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. En slik undersøkelse har sine begrensninger og feil som kunne vært avdekket ved en kontroll på taket behøver ikke være oppdaget.

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Tiden for utskifting av tekking og undertak nærmer seg, men det er vanskelig å si noe om når det blir nødvendig.

Jevnlige kontroller anbefales mtp tekkingen og undertaketets alder.

## 6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

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

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

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

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftmessig adkomst for feier må etableres.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke

Etasjeskille er et trebjelkelag. Gulv i sokkel er oppforede tregulv over støpt dekke.

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

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

**TG-1**

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 10 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

## 6.16 Ildsted/Skorstein

|           |         |
|-----------|---------|
| Type pipe | Element |
|-----------|---------|

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

|              |              |
|--------------|--------------|
| Type ildsted | Vedovn, Peis |
|--------------|--------------|

Det er montert en vedovn i gang ved trapp i underetasjen og en lukket peis på stue i 1. etasje.

|  |     |
|--|-----|
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
|--|-----|

|  |    |
|--|----|
| Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Ja |
|--|----|

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

|  |     |
|--|-----|
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
|--|-----|

|  |     |
|--|-----|
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |
|--|-----|

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er reist stige, og takstige som leder opp til pipen er ikke av godkjent type. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

For mere informasjon se rapport fra brann/feierevesen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

## 6.17 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> |
| Kjøkkeninnredningen har skader og er betydelig slitt. |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>      |             |
| Skadde deler av kjøkkeninnredningen bør skiftes ut.   |             |

### Avtrekk

|  |                        |
|--|------------------------|
| Type avtrekk   | Mekanisk               |
| Mekanisk avtrekk tilknyttet avtrekksenhet på loftet. |                        |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                  | Ja                     |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                       | <b>TG-3</b>            |
| Avtrekket fungerer ikke.                             |                        |
| <b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>                      |                        |
| Avtrekket må repareres eller byttes ut.              |                        |
| <b>Utbedringskostnader avtrekk</b>                   | <b>10 000 - 50 000</b> |

## 6.18 Lovlighet

|  |     |
|--|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?   | Ja  |
| <p>Påtegnet bod i sokkel er delt og den største delen brukes i dag som soverom. Sport/hobbyrom og bod i tilknytning til dette rommet på tegning i sokkel avviker fra tegning. Det som er tegnet inn som bod er inkludert i kjellerstuen, samt at bakre del er delt av og brukes som bod.</p> <p>Ombygging/bruksendring fra tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) er søknadspliktig. Det er ukjent om dette er byggesøkt og godkjent. Dette bør derfor kontrolleres, og om det ikke er byggesøkt og godkjent bør det søkes om en bruksendring.</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?   | Nei |
| <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>   |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?   | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?  | Nei |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?  | Nei |



## 6.19 Toalettrom

|   |                  |
|---|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                           | Nei              |
| Type ventilasjon  | Naturlig avtrekk |
| Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.      |                  |
| Er det skader på utstyr og innredning?                            | Ja               |
| Er det innebygd susterne?   | Nei              |
| <b>Oppsummering av toalettrom</b>                                 | <b>TG-2</b>      |
| Klosettet er løst og må festes bedre til gulv.                    |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>     |                  |
| Klosettet må festes bedre til gulv.                               |                  |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering |                  |

## 6.20 Trapp

|  |             |
|--|-------------|
| Beskrivelse  |             |
| Innvendig trapp er en åpen tretrapp.   |             |
| Er det manglende rekkverk?   | Nei         |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?  | Nei         |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?  | Ja          |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?  | Ja          |
| Mangler håndløper i trappeløp?   | Ja          |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?  | Ja          |
| <b>Oppsummering av trapp</b>   | <b>TG-2</b> |
| Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.                         |             |
| Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. |             |
| Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.                              |             |

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.21 Avløpsrør

|  |       |
|--|-------|
| Type avløpsrør   | Plast |
| Synlige avløpsrør er av 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    |

#### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

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

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.22 Vannledninger

|   |        |
|---|--------|
| Type anlegg   | Kobber |
| Synlige vannledninger er av 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> |
| <p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Stoppekran er plassert på bod.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |             |
| Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.  |             |

## 6.23 Elektrisk

|  |               |
|--|---------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år  | Nei           |
| Type sikringer   | Skrusikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja            |
| <p>Det er utført arbeider etter byggeår, men det er ukjent hva som er gjort, og når det er gjort. Eier har opplyst at arbeidet er utført av NTE i egenerklæringen, men ikke utdypet dette nærmere.</p> <p>Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018. Samsvarserklæring på målerbytte ligger i sikringsskap.</p> |               |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?  | Nei           |
| Er det manglende kursfortegnelse?  | Nei           |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?   | Nei           |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?   | Nei           |
| Er kabler utilstrekkelig festet?   | Ja            |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?  | Nei           |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?   | Nei           |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?  | Nei           |

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnadsoverslag knyttes til festing av løst utstyr og til en el-kontroll, og ikke til utbedring av eventuelle avvik en el-kontroll kan avdekke.

## 6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1982

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

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

Det er etablert rør fra trykkventil til avløpsrør i gulv.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, såelteventiler på vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.

Motor til avtrekk står på loftet.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det mekaniske avtrekket fungerer ikke, så pr nå er det bare naturlig ventilering i boligen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det mekaniske avtrekket bør repareres.

## 6.26 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

I egenerklæringen har eier opplyst at det er smurt membran på vegger og gulv, samt at gulv og vegger er blitt flislagt. Eier mente dette var i ca år 2000, men var ikke sikker. Hvilken bedrift det var som utførte arbeidet husker ikke eier.

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

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

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

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

**Anbefalte tiltak overflater**

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling (flisefuger sprekker opp, flis løsner). Årsak til bom i flis er ofte for lite flislim og/eller for dårlig vedheft.

**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?

Ikke kontrollerbart

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**

Det var ikke mulig å se om det er brukt membran eller ikke.

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

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det bør om mulig finnes dokumentasjon på bruk av membran.

Vanntett sjikt anbefales etablert opp mot dørterskel, selv om det er tilstrekkelig fall mot sluk.

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

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er etablert et badekar med mulighet for dusj, servantskap og et høyskap.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Servanten er skadet og pakningen rundt servanten er ødelagt. Innredningen har delvis løsnet fra veggen, og skapdører er skjeve og slitte.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Innredningen må festes til vegg på nytt og skader må repareres, eller skadde deler skiftes ut og dører må justeres.

#### Ventilasjon

Type ventilering Naturlig

Rommet er tilkoblet mekanisk avtrekk, men avtrekket fungerer ikke, så pr nå er det kun naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg.

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-2**

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

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk bør repareres.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

**TG-0**

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.27 Våtrom: Vaskerom

#### Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malte plater på vegger.

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Det opplyses at rommet ikke vil tåle belastningen av fritt vann, da vegger ikke er av materiale som tåler belastningen av dette. Så ved en bruksendring som medfører at rommet utsettes for fritt vann må rommet renoveres/oppgraderes.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

|  |     |
|--|-----|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet?  | Nei |

#### Oppsummering av overflater

TG-1

Det blir målt svakt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

### 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

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

### Sanitærutstyr

|  |     |
|--|-----|
| Beskrivelse  |     |
| Det er etablert et toalett, en skyllekum og opplegg til vaskemaskin. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                               | Nei |
| Er det innebygd systerne til klosett?                                | Nei |

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon



|   |                  |
|---|------------------|
| Type ventilering  | Mekanisk avtrekk |
| Det er etablert mekanisk avtrekk via avtrekksenhet på loftet og spalteventil på vindu.                                |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?   | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>  | <b>TG-2</b>      |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen, så pr i dag er det kun naturlig avtrekk på rommet. |                  |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>   |                  |
| Det mekaniske avtrekket må repareres.   |                  |

### Fuktmåling

|   |             |
|---|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?   | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>   | <b>TG-0</b> |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.                                      |             |
| Det opplyses om at rommet ikke utsettes for fritt vann, så sannsynligheten for å finne fukt er minimal. |             |
| Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.                                  |             |

### Dokumentasjon

|  |     |
|--|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

## 6.28 Kryp Kjeller

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.29 Støttemur

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.30 Vannbåren varme

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

Tilgjengelighet

Ikke relevant