

# Lensmannssvingen 31

## 2480 KOPPANG

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1908

BRA: 214 m<sup>2</sup>

BRA-i: 173 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

17

TG-3

8

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25555>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

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

Det registreres stedvis harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres råteskader i karmen på de eldste vinduer med enkle glass.

Det er defekt beslag under inngangsdør. Det blir påvist knust glass i vindu i 2.etasje.

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

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

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser om det er punkterte glass når det er normal temperatur i boligen. Det var kaldt i boligen på befaringen. Kondens og is på ruter innvendig ble registrert.

Utskifting av de eldste vinduene må påregnes. Prisestimat er kun beregnet for utskifting av de eldste vinduene med enkle glass.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Taktekking

##### Oppsummering

Det er bulker og buler i takplater. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Taktekking metallplater 50 år à Halvparten av forventet brukstid 25 år.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

##### Anbefalte tiltak

Ut fra alder på taktekking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv.

Det registreres rust i stålbjelker i himling i kjeller.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 40mm, i tillegg til lokale skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 45mm, i tillegg til lokale skjevheter i gang ved 2.etasje.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 50mm, i tillegg til lokale skjevheter i soverom ved 2.etasje.

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

Påviste forhold tyder på svekket/ underdimensjonert bjelkelag. Det er registrert råteskade på stubbloftkonstruksjon fra luke i kjeller. Ingen adkomst for kontroll i kryperom. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

## Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Laminerte plater på gulv. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med panelovn. Heldekkende porselenservant med 1-greps blandebatteri

Det registreres lim på gulv og veggplater. Toalettet er ikke festet til gulv eller silikonert.

Skapdør til innredning er løs. Rommet mangler ventilering.

### Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørblad anbefales etabler.

Utbedring av overnevnte forhold på påregnes.

## Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Trapp

### Oppsummering

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

### Anbefalte tiltak

Trapp bør skiftes ut og sikker adkomst etableres.

## Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Det er ikke foretatt en kontroll av at kursfortegnelsen stemmer med sikringer. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det registreres løse kabler eller utstyr. Brunnsvidd støpsel på bereder. Ufagmessig utførelse på anlegget.

Deler av elanlegget er eldre installasjoner uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

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.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Støpsel er brunnsvidd pga varmgang. Defekt deksel på bereder. Berederen virket underbefaringen.

### Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Kostnadestimat er kun for utbedring av el-tilkobling.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres knotteplast på fremsiden av huset men med manglende bruk av topplis.

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

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Takrene ved inngangsparti mangler nedløpsrør og drenerør.

### Anbefalte tiltak

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

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

For videre omtale se "rom under terreng"

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Topplist må etableres ved grunnmursplast.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren er ikke synlig for kontroll rundt store deler av boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

---

## Krypkjeller

### Oppsummering

Krypkjeller uten etablert adkomst. Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak.

Det registreres ingen lufteluker i grunnmur, noe som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.

### Anbefalte tiltak

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det registreres rust på stålbjelker i etasjeskille.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

### Anbefalte tiltak

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av veggventiler.

---

### Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ikke etablert avstand mellom kledning, grunnmur og beslag.

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

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon ved terrasse og ved belegningsstein.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det registreres spor etter mus på kaldtloft.

### Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkroner for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Det anbefales at det etableres avstand mellom kledning og beslag.

Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr som er mus.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det registreres noe varierende utførelse på isoleringen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.

### Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Loft er kun inspisert fra luke i tak.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres.

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

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

TG 2 på grunn av alder og at nedløpsrør ved inngangsparti mangler.

Ett nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning



### Anbefalte tiltak

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

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekking.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen fra loft. Undertaket er misfarget.

### Anbefalte tiltak

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

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipa er kledd igjen på flere sider. Defekt sotluke i bunn av skorstein, sprekk i pipa ved sotluke i kjeller.

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

Pipaer er trolig eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

På grunn alder og slitasje kan rehabilitering av pipa være nødvendig.

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

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### **Anbefalte tiltak**

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

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 tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Ingen synlig lufting over tak.

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

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### **Anbefalte tiltak**

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

---

## **Vannledninger**

### **Oppsummering**

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost. Etablert varmeovn. Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Ingen opplysninger om tidligere frostproblematikk. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### **Anbefalte tiltak**

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

---

## **Ventilasjon**

### **Oppsummering**

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

Boenheten mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

### **Anbefalte tiltak**

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

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

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca 25 mm. Nedsenket dusjsone på ca 7mm. Stedvis noen flate partier ved vask og toalett. Varierende fallforhold. Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning.

For å oppfylle fallforhold på gulv i våtrom iht. tek 17, må dusjsone være nedsenket min. 10 mm. når gulv utenfor dusjsone er flatt. Det må i tillegg være fall mot sluk på min 1:50 i dusjsone og dokumentert oppbrett for membran ved dørterskel på min. 15 mm.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjvegg hindrer vannsprut.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

### Oppsummering av ventilasjon

Anbefaler ytterligere undersøkelser av fuktstyrt vifte.

Spalte for tilluft er for liten i forhold til hva som kreves for å tilfredsstille krav til luftmengder ved forsert avtrekk.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen. Det registreres mindre svelleksader ved laminatgulv.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger. Det registreres slitasje på overflater som ikke er oppgradert.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

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

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom

### Oppsummering av fukt

Hulltaking er vurdert som nødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.

## Lovlighet

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

Det mangler brannslukningsapparat.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
3.12.2024

Rapportdato  
6.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Akil Mohamad Hasn

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 41544653  
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



#### Om bygningssakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

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: Lensmannssvingen 31, 2480 Koppang

Kommunenr: 3423      Gårdsnr: 19      Bruksnr: 182      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1908  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGEMÅTE

Grunnmur med gråsteinsmur, lettklinkerblokker og betong. Liten kjeller under kjøkken med støpt gulv. 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige. Loft isolert med mineralull. Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater. Pultformert sperretak med bølgeblikklplater uten undertak på garasje.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

#### TOMT

Selveier tomt på ca. 1 038 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen er opparbeidet med plen, gruset innkjøring/gårdsplass samt hekk mot veien. Belegningsstein foran inngangsparti. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

#### PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv og laminat.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

Tak: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn på kjøkken. Åpen peis etablert i stue 1 og vedovn i stue 2 i 1.etasje. Elektrisk gulvvarme på bad. Enkelte panelovner.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	137	96	41	0	17
2. etasje	77	77	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>214</b>	<b>173</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	89	77	12
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>89</b>	<b>77</b>	<b>12</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	137	96	41	Vindfang, forstue, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	Inntilbygget garasje
2. etasje	77	54	23	Trappegang, toalettrom, 2 soverom og oppholdsrom.	Tre boder og kott.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>214</b>	<b>150</b>	<b>64</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Boligen var ikke innredet ved besiktigelsen. Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Kjeller under deler av kjøkkenet. Adkomst via luke i gulv på kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har blitt gjort tiltak med drenering pga vann i kjeller. Hva som er gjort er ikke kjent.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

### Oppsummering av drenering

TG-2

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres knotteplast på fremsiden av huset men med manglende bruk av topplis.

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

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Takrene ved inngangsparti mangler nedløpsrør og drensør.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

For videre omtale se "rom under terreng"

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Topplis må etableres ved grunnmursplast.





Viser avskalling på grunnmur.



Viser sprekke i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Eldre grunnmur av naturstein utvendig pusset. Lettklinkerblokker og betong.

Støpt betonggulv i kjeller.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Gråsteinsmur, Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren er ikke synlig for kontroll rundt store deler av boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



Viser sprekk i grunnmur.

## 6.3 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av krypkjeller

**TG-2**

Krypkjeller uten etablert adkomst. Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak.

Det registreres ingen lufteluker i grunnmur, noe som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

## 6.4 Rom under terreng



Adkomst til grovkjeller via luke på kjøkken.



Viser grovkjeller. Etablert varmtvannsbereeder, vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler. Oppvarming med panelovn.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med ubehandlet betong. Vegger med lettklinkerblokker, betong, vegg med naturstein. Himling med stubbloftsbord og synlig undergulv. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv.

Eier opplyser om tidligere vann i kjeller. Eier opplyser om at det er gravd og gjort tiltak utvendig for å bedre dreneringen.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det registreres rust på stålbjelker i etasjeskille.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av veggventiler.

## 6.5 Balkong, terrasse, plattning



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type	Terrasse
Terrasse fundamentert på betong. Konstruksjon bygd opp med trekonstruksjoner.	
Fundamenter er ikke synlig under deler av konstruksjonen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at terrasse er bygget på egeninnsats/dugnad.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattform</b>	
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

TG-1

## 6.6 Vinduer og dører



Viser knust glass på vindu i 2.etasje

Beskrivelse	
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2009.	
Vindu med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2018 ved deler av 2.etasjer.	
Faste vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1995.	
Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1995.	
Innendører med 3 speil. Innendørs i tre med glassfelt. Ytterdør i tre med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at han har byttet vinduer med produksjonsår fra 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Viser defekt beslag og mindre skade under inngangsdør.



Det registreres råteskader i karmen på de eldste vinduer med enkle glass.

## Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

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

Det registreres stedvis harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres råteskader i karmen på de eldste vinduer med enkle glass.

Det er defekt beslag under inngangsdør. Det blir påvist knust glass i vindu i 2.etasje.

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

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

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser om det er punkterte glass når det er normal temperatur i boligen.

Det var kaldt i boligen på befaringen. Kondens og is på ruter innvendig ble registrert.

Utskifting av de eldste vinduene må påregnes. Prisestimat er kun beregnet for utskifting av de eldste vinduene med enkle glass.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

## Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser glippe mellom karm og ytterdør. Ytterdør tetter ikke.

## 6.7 Yttervegger



Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukning og skader over tid. et er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon ved terrasse og ved belegningsstein.

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Blandet alder på utvendig kledning.

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? Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ikke etablert avstand mellom kledning, grunnmur og beslag.

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

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon ved terrasse og ved belegningsstein.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det registreres spor etter mus på kaldtloft.



Viser slitasje og sprekker i yttervegg mot sør.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkrone for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Det anbefales at det etableres avstand mellom kledning og beslag.

Det anbefales at endeveden settes med maling eller beis. Det anbefales å etablere musetting bak kledning.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det registreres fuktskjolder ved takkonstruksjonen. Kun besiktiget fra luke grunnet manglende adkomst.

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Loft isolert med mineralull. Begrenset besiktigelse fra luke. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.	
Det er ikke utført fuktmåling i treverk pga manglende adkomst.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

**TG-2**

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr som er mus.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det registreres noe varierende utførelse på isoleringen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.



Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr som er mus.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Loft er kun inspisert fra luke i tak.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres.

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

## 6.9 Renner og nedløp



Takrenne ved inngangsparti er ikke ferdigstilt.

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

#### Oppsummering av renner og nedløp

**TG-2**

Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

TG 2 på grunn av alder og at nedløpsrør ved inngangsparti mangler.

Ett nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekking.





Deler av nedløpsrør er ført videre til nedgravd drensør.

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak takkonstruksjon i tre på huset. Pultformert sperretak med bølgeblikkplater uten undertak ved garasje.	
Store deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten.	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.	
Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen fra loft. Undertaket er misfarget.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fukt skader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	
Det må gjøres nærmere undersøkelser.	

## 6.11 Taktekking



Viser del av taktekingen.

Type tekking	Metallplater
Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at han har malt taket.	
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-3

Det er bulker og buler i takplater. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Taktekking metallplater 50 år à Halvparten av forventet brukstid 25 år.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ut fra alder på taktekking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.

### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.12 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

### Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Synlig betong i etasjeskille ved inspeksjon fra kjeller.	
Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag.	
Det er ved stikkprøvekontroll målt svært betydelige nivåforskjeller i flere av rommene. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
<b>TG-3</b>	
Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv.	
Det registreres rust i stålbjelker i himling i kjeller.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 40mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 45mm, i tillegg til lokale skjevheter i gang ved 2.etasje.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 50mm, i tillegg til lokale skjevheter i soverom ved 2.etasje.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Påviste forhold tyder på svekket/ underdimensjonert bjelkelag. Det er registrert råteskade på stubbloftkonstruksjon fra luke i kjeller. Ingen adkomst for kontroll i kryperom. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Viser sotluke i kjeller. Defekt sotluke i bunn av skorstein. Sotluke må skiftes.



Viser åpen peis i stue.

Type pipe	Tegl
Feiing utført 08.06.2023.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Piper er kledd igjen på flere sider. Defekt sotluke i bunn av skorstein, sprekk i pipa ved sotluke i kjeller.

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

Pipaer er trolig eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

På grunn alder og slitasje kan rehabilitering av pipa være nødvendig.

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



Viser vedovn på kjøkken.



Viser vedovn og sotluke i spisestue.



Viser sprekke i kledning rundt pipa i 2.etasje.  
Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.15 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra IKEA. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte. Platetopp manglet strøm på befaring. Opplyst at denne blir tilkoblet strøm.

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

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Kjøkkenventilator med mekanisk vifte.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann og avløps installasjoner under kum.

## 6.16 Lovlighet

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

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

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

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

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

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

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

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

Det mangler brannslukkingsapparat.

## 6.17 Toalettrom



Viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne?	Nei

#### Oppsummering av toalettrom

TG-3

Laminerte plater på gulv. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med panelovn. Heldekkende porselenservant med 1-greps blandebatteri

Det registreres lim på gulv og veggplater. Toalettet er ikke festet til gulv eller silikonert.

Skapdør til innredning er løs. Rommet mangler ventiler.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørbled anbefales etabler.

Utbedring av overnevnte forhold på påregnes.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.18 Trapp



Viser åpen tretrapp mellom etasjene.

#### Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp. Noe lavt ved ganghøyde.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja



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

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

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.

**6.19 Trapp**

## Beskrivelse

Enkel bratt trapp av tre fra luke i kjøkkengulv til kjeller.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

**Oppsummering av trapp****TG-3**

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Trapp bør skiftes ut og sikker adkomst etableres.

**Utbedringskostnader****Under 10 000****6.20 Avløpsrør**



Viser mulig lufting av avløpsanlegg ført ut gjennom yttervegg. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser avløpsrør i kjeller.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at avløpsrør i boligen er skiftet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Ingen synlig lufting over tak.

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

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

## 6.21 Vannledninger



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom, toalettrom og kjøkken.



Viser avrenning fra fordelerskap.

Type anlegg

Rør i rør system, Kobber

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom, toalettrom og kjøkken.

Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost. Etablert varmeovn. Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Ingen opplysninger om tidligere frostproblematikk. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Viser vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler i kjeller.

## 6.22 Elektrisk



Viser ujordet stikkontakt utvendig som ikke beregnet for utvendig montering. Kabler er avslutet ufagmessig.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bilder av varmekabler på bad ligger i boligmappe.	
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer.	
Blandet alder på den elektriske installasjonen.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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?	Ja
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

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

Det er ikke foretatt en kontroll av at kursfortegnelsen stemmer med sikringer. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det registreres løse kabler eller utstyr. Brunsvidd støpsel på bereder. Ufagmessig utførelse på anlegget.

Deler av elanlegget er eldre installasjoner uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukes.

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 øltilsyn) 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.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

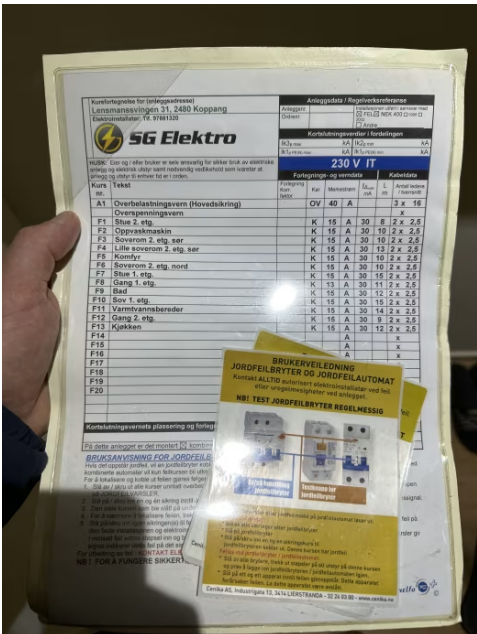
Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser lampe ved terrasse. Kabler er ikke avsluttet fagmessig.



Viser kursfortegnelse. Det er ikke registrert noen kurs til platetopp på kjøkkenet.



Viser sikringskap plassert i 2.etasje.



Det mangler jording på hovedstoppekran. Fare for liv og helse.

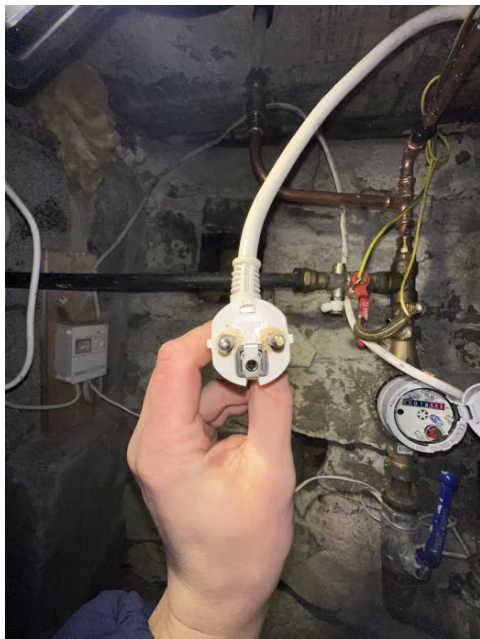


Viser koblingsboks i garasje med ufagmessig utførelse.



Det registreres løse strømkabler i garasje.

## 6.23 Varmtvannsbereder



Støpsel er brunsvidd pga varmgang



Viser bereder plassert i kjeller. Lokk på bereder er ikke festet.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

188 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-3

Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Støpsel er brunsvidd pga varmgang. Defekt deksel på bereder. Berederen virket underbefaringen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Kostnadestimat er kun for utbedring av el-tilkobling.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Boenheten mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.



## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

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

## 6.25 Våtrom



Ventil mangler utvendig på avtrekk.



Viser baderomsinnredning og toalett med innebygget sistene.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med malte plater og downlights. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Opplyst bad oppført i 2024. Opplyst utført av RR bygg. Opplyst fliser på egeninnsats dugnad.

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? Ja

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

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ukjent

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

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

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

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

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca 25 mm. Nedsenket dusjsone på ca 7mm. Stedvis noen flate partier ved vask og toalett. Varierende fallforhold. Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning.

For å oppfylle fallforhold på gulv i våtrom iht. tek 17, må dusjsone være nedsenket min. 10 mm. når gulv utenfor dusjsone er flatt. Det må i tillegg være fall mot sluk på min 1:50 i dusjsone og dokumentert oppbrett for membran ved dørterskel på min. 15 mm.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjvegg hindrer vannsprut.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

### 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? Nei

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-1**

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

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.



Viser sluk i dusjsonen.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjnise med slagdør i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Veggmontert toalett med innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Annen godkjent løsning

### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-1**

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drenering (TECE sealbag).

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Mekanisk vifte med snorbryter. Opplyst fuktstyrt vifte. Tilliftspalte ved dør men vurderes til å være for liten.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

### Oppsummering av ventilasjon

**TG-2**

Anbefaler ytterligere undersøkelser av fuktstyrt vifte.

Spalte for tilluft er for liten i forhold til hva som kreves for å tilfredsstille krav til luftmengder ved forsert avtrekk.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.26 Øvrig: Innvendige overflater



Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene.

### Beskrivelse

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv og laminat.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

Tak: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen. Det registreres mindre svelleksader ved laminatgulv.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger. Det registreres slitasje på overflater som ikke er oppgradert.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

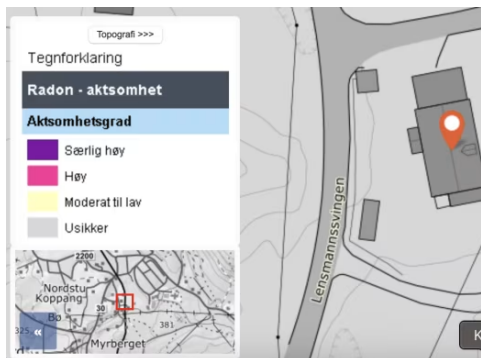


Viser eksempel på sprekker i skjøter ved gulv.



Viser eksempel på gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

## 6.27 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

### Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

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

## 6.28 Øvrig: Garasje



Viser sprekk i ringmur.



Viser inntilbygget garasje.

### Beskrivelse

Inntilbygget garasje, totalt BRA ca. 41 kvm. Oppført på ringmur av betong, uisolerte bindingsverksvegger med utvendig malt tømmermannskledning. Pultformert sperretak med bølgeblikkplater uten undertak. En åpning i garasjen har vippeport med el.drevet portåpner som trolig er defekt. En åpning uten port.

Bygning med skjevheter, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Det registreres løse kabler og ufagmessig el-installasjoner. Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

## 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant