

# Lundvegen 128

## 2435 BRASKEREIDFOSS

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1820

BRA: 157 m<sup>2</sup>

BRA-i: 157 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 12.11.2025 (Gyldig til 12.11.2026)



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

12

TG-3

20

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. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37652>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

| Bygningsdeler med TG3                      |                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bygningsdel                                | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                          |
| Drenering                                  | Det mangler grunnmursplast og det registreres høye fuktverdier i kjeller/krypkjeller.                                             |
| Krypkjeller                                | Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.                                                                            |
| Rom under terreng                          | Det registreres fritt vann, råteskader og sopp på overflater.                                                                     |
| Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti | Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.                                                                    |
| Vinduer og dører                           | Det ble registrert råteskader i omramminger og enkelte vinduer.                                                                   |
| Yttervegger                                | Det registreres stedvis store råteskader i kledningen.                                                                            |
| Loft (konstruksjonsoppbygging)             | Det er registrert muggsopp og målt forhøyet fuktighet på kaldtloftet.                                                             |
| Renner og nedløp                           | Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør.                                                                                     |
| Takkonstruksjon                            | Takkonstruksjonen viser tegn til store skjevheter og svanker.                                                                     |
| Taktekking                                 | Det ble registrert fuktskade i himling på loft som med høy sannsynlighet stammer fra lekkasje på tak.                             |
| Utstyr på tak                              | Det er ikke etablert snøfangere eller godkjent takstige.                                                                          |
| Etasjeskille og gulv på grunn              | Det registreres store skjevheter i etasjeskillere i boligen.                                                                      |
| Ildsted/Skorstein                          | Skorstein har ikke fire frie sider og det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen.                                        |
| Kjøkken - Overflater og innredning         | Det registreres fuktskader rundt oppvaskmaskin og omfattende knirk og skjevheter i gulv.                                          |
| Kjøkken - Avtrekk                          | Avtrekk fra ventilator er avsluttet inne på kjøkkenet.                                                                            |
| Elektrisk                                  | Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tett med masse beregnet for formålet. |
| Våtrom: Bad 1.etasje - Overflater          | Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.                                                                |
| Våtrom: Bad 1.etasje - Ventilasjon         | Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen.                                                                                    |
| Våtrom: Bad loftsetasje                    | Det er registrert tegn til lekkasje fra badet.                                                                                    |
| Øvrig: Andre rom                           | Det registreres fuktmerker i himlinger og skjevhet/nedbøying i vegg og himlingsflater.                                            |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel                                        | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                    |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balkong, terrasse, platting: Terrasse              | Rekkverk er værslitt og har behov for overflatebehandling.                                                  |
| Trapp                                              | Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper.                                                       |
| Avløpsrør                                          | Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak og det er redusert avrenning fra sluk på bad i 1.etasje. |
| Vannledninger                                      | Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader.              |
| Varmtvannsbereder                                  | Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader.                   |
| Ventilasjon                                        | Det registreres fuktmerker på nedre del av flere vinduer.                                                   |
| Våtrom: Bad 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk | Tettesjiktet har ukjent alder, og kan ha nådd en alder som tilsier usikker restlevetid.                     |
| Våtrom: Bad 1.etasje - Sanitærutstyr               | Det registreres svelleskade på servantinnredning.                                                           |
| Våtrom: Bad 1.etasje - Fukt                        | Det ble registrert noe forhøyede verdier ved fuktmåling i konstruksjonen.                                   |
| Øvrig: Varmepumpe                                  | Det er mye støy fra varmpumpen.                                                                             |
| Øvrig: Radon                                       | Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad.                                                         |
| Øvrig: Stikkledninger og tanker                    | Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand.                                                     |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel           | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                             |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grunnmur og fundament | Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren. |

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**7.11.2025**

Rapportdato  
**12.11.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Christopher Twiddy

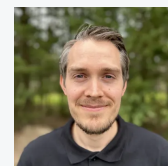
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Magnus Karlstad  
Firma: E&K Takst AS  
Adresse: Ole Kjernets veg 18, 2409  
Elverum

Telefon: 40021977  
Epost: Magnus@ek-takst.no



#### Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

### Informasjon om boligen

Adresse: Lundvegen 128, 2435 Braskereidfoss

|             |                                                   |           |    |               |    |          |
|-------------|---------------------------------------------------|-----------|----|---------------|----|----------|
| Kommunenr:  | 3419                                              | Gårdsnr:  | 50 | Bruksnr:      | 12 | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                                                   | Andelsnr: |    | Leilighetsnr: |    |          |
| Byggeår:    | 1820 - Byggeår hentet fra tidligere salgsoppgave. |           |    |               |    |          |
| Boligtype:  | Enebolig                                          |           |    |               |    |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Lundvegen 128 i Våler kommune.

Enebolig oppført i 1820. Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

#### TOMT

Eiet tomt (18 947 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og gruset innkjørsel.

#### PARKERING

Biloppstillingsplass på privat tomt.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Ett uinnredet kjellerrom (ikke måleverdig).

1. Etasje: Stue, spisestue, bad, bod, entré, gang og kjøkken.

Loftsetasje: Fire soverom, to boder, gang og bad.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, fliser, heltregulv, gulvbelegg og teppefliser.

Vegg: Malte flater og malt panel.

Himling: Malt panel og takplater.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i spisestue.

#### VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller                     | 0          | 0                          | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje                   | 80         | 80                         | 0                           | 0                          | 17                              |
| Loftsetasje                 | 77         | 77                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>157</b> | <b>157</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>17</b>                       |

Gulvareal

| Etasje           | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Kjeller          | 13              | 0                   | 13                                  |
| <b>Totalt m²</b> | <b>13</b>       | <b>0</b>            | <b>13</b>                           |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA        | P-ROM      | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                             | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|------------|------------|----------|-----------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje        | 80         | 78         | 2        | Stue, spisestue, bad, entrè, gang og kjøkken. | Bod.              |
| Loftsetasje      | 77         | 70         | 7        | Fire soverom, gang og bad.                    | To boder.         |
| <b>Totalt m²</b> | <b>157</b> | <b>148</b> | <b>9</b> |                                               |                   |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Bilde viser nedløpsrør avsluttet over bakken.



Bilde viser fuktmåling i kjeller.

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

#### Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer. Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

### 6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser grunnmur skjult bak terrasse.

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Boligen har grunnmur av naturstein.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-IU**

Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

## 6.3 Kryp kjeller



Bilde viser kryp kjeller.

#### Beskrivelse

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryp rommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?

Ja

#### Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryp rommet

Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Ved stikktakninger i bjelkelaget i kryp kjeller måles et fuktinnhold på 24,4 vektprosent.

#### Oppsummering av kryp kjeller

**TG-3**

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft. Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med råteskader i kryp kjelleren. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast og beskytter isolasjon på undersiden av bjelkelaget) mangler.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skader må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i kryp kjelleren må foretas.

#### Utbedringskostnader

Over 300 000

## 6.4 Rom under terreng



Bilde viser fuktmåling i kjeller.

Type rom under terreng Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt? Ja

### Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres fritt vann, råteskader og sopp på overflater. Ved bruk av fuktmåler i bjelkelag måles et høyt fuktnivå (piggmåling: over 27 vektprosent).

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det må foretas tiltak for å senke fuktnivået i kjelleren.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti



Bilde viser råteskade på terrassen.

Type Terrasse

Utgang fra entré til vestvendt terrasse på 5 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

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? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Det registreres et knekt terrassebord. Terrassen er værslitt.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet og knekt treverk må skiftes. Overflatebehandling bør påregnes.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Bilde viser terrasse.

| Type                                                                                                                                   | Terrasse |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 12 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord. |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                 | Ja       |
| 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      |

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverk er værslitt og har behov for overflatebehandling.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.

## 6.7 Vinduer og dører



Bilde viser råteskadet vindu.

| Beskrivelse                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                             | Ja  |
| Det vurderes at flere vinduer ble skiftet på 80-tallet.                            |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                       | Nei |
| 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  |

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karmen. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Omramminger er ført for nærme vannbrett med påfølgende fare for oppfukning og skader over tid. Det ble registrert råteskader i omramminger og enkelte vinduer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

## 6.8 Yttervegger



Bilde viser råteskade på yttervegg.

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det vurderes at det er gjennomført arbeider etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

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? Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres enkelte sprekker i fasadene. Det registreres stedvis store råteskader i kledningen. Musetetting og lufting er ikke kontrollert grunnet vegetasjon som har vokst seg inn mellom over og underliggere.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet kledning må skiftes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft Kaldtloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige. Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufteventiler i gavlvegg. Lufting i åpent raft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Ja

Bilde viser muggsopp på undertak.

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-3

Takkonstruksjonen fremstår underdimensjonert med stor avstand mellom sperrer og synlige svanker i takflaten. Det ble registrert store mengder muggsopp på undertak noe som indikerer redusert ventilering av kaldtloftet. Ved bruk av fuktmåler ble det målt forhøyet fuktinnhold i treverk rundt skorstein og det er synlige fuktmerker. Det er benyttet flere forskjellige typer undertak, og det er ikke kjent når de forskjellige undertakene er montert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av kaldtloftet for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig vedrørende muggsopp og underdimensjonert takkonstruksjon.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.10 Renner og nedløp



Bilde viser frostsprengt nedløpsrør.

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

#### Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

#### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-3

Takkonstruksjonen viser tegn til store skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen. Det er ikke etablert noen luftespalter og det observeres råteskadet treverk bak forkantbeslag.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales for å kartlegge eksakt årsak til svanker på taket.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

## 6.12 Takteking



Bilde viser fuktskadet himling etter lekkasje.

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Ja

**Oppsummering av takteking****TG-3**

Det ble registrert fuktskade i himling på loft som med høy sannsynlighet stammer fra lekkasje på tak. Det registreres rust i takplater. Metallplater med undertak og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Taktekkingen med undertak bør oppgraderes.

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

## 6.13 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ja

Bilde viser takstige med bøyle over mønet.

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type

Trebjelkelag

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

Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres store skjevhet stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 38 mm. Det er ikke tillegg merkbare skjevheter og rystelser i gulvet. Det registreres store skjevheter i gang på loft, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25 mm over 2 meter.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjevheter kan settes i sammenheng med råteskader i bjelkelaget i krypkjeller. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og årsak til skjevheter, samt hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.15 Ildsted/Skorstein



Bilde viser riss i skorsteinen.

|                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Type pipe                                                                                   | Tegl       |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Ja         |
| Type ildsted                                                                                | Vedovn     |
| Vedovn med glassdør i stue.                                                                 |            |
| 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? | Nei        |
| Skorstein over tak er innsisert fra:                                                        | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                      | Ja         |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                          | Nei        |

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-3**

Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekke-dannelser med tanke på spredning av brann-gasser. Det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen. Forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av brann-gasser.

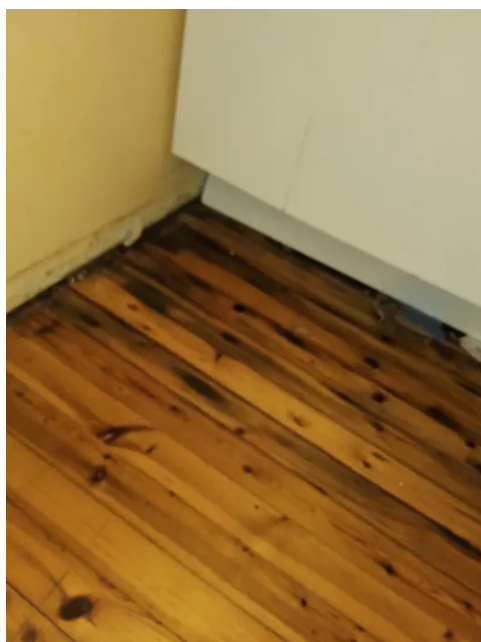
#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

#### Utbedringskostnader

**10 000 - 50 000**

## 6.16 Kjøkken



Bilde viser fuktmerker på gulv.

### Overflater og innredning

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Ja  |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-3**

##### Vurdering:

Det registreres fuktskader rundt oppvaskmaskin og omfattende knirk og skjevheter i gulv. Det er synlige store nedbøyinger i himlingsflater.

##### Beskrivelse:

Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Gulvflater belagt med heltregulv. Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge fuktmerker rundt oppvaskmaskin, knirk i gulv og skjevheter i himlingsflater. Tiltak må påregnes.

#### Utbedringskostnader overflater og innredning

10 000 - 50 000

#### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

#### Oppsummering av avtrekk

TG-3

Avtrekk fra ventilator er avsluttet inne på kjøkkenet. Forholdet medfører økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet i rommet.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekk bør føres ut til det fri.

#### Utbedringskostnader avtrekk

10 000 - 50 000

## 6.17 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

## 6.18 Trapp



Bilde viser trapp.

### Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1.etasje og loftsetasje.

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?

Nei

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 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Det er synlige skjevhet i trappen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Høyden på rekkverket bør heves til 90 cm.

## 6.19 Avløpsrør



Bilde viser vakumventil på bad.

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det vurderes at det er gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Eksakt tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumentil er observert på bad i 1.etasje. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere. Innvendige avløpsrør har ukjent alder og kan ha nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er redusert avrenning fra sluk på bad i 1.etasje.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt. Det bør gjennomføres kontroll av rørlegger vedrørende sen avrenning i sluk på bad.

## 6.20 Vannledninger



Bilde viser irr på koblinger til rør i rørsystem.

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
|-------------|--------------------------|

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|---------------------------------------------------|----|

Det vurderes at det er gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Er det etablert fordelerskap? | Åpen rørfordeling |
|-------------------------------|-------------------|

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? | Ja |
|--------------------------------------------------------------|----|

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

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

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | 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? | Ikke kontrollert |
|---------------------------------------|------------------|

#### Oppsummering av vannledninger

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres irr på koblinger til rør i rørsystem i kjeller. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost/kondens. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til åpen rørfordeling. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannrør bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

## 6.21 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 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               |
| 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? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Ja               |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Ikke besvart     |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                | Ikke besvart     |

### Oppsummering av elektrisk

**TG-3**

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 forenklede 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

### Utbedringskostnader

**10 000 - 50 000**

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

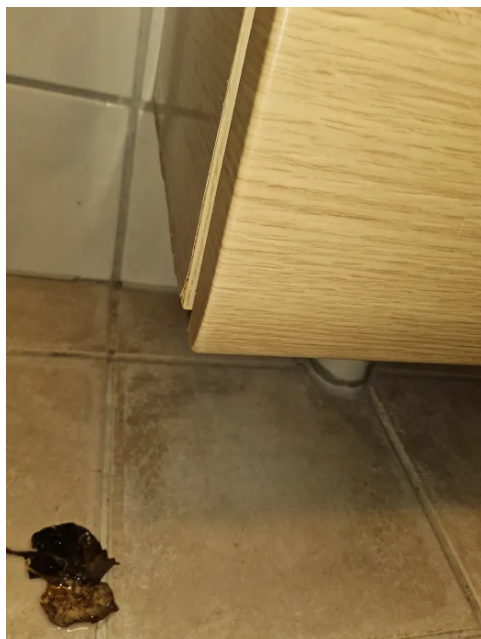
|                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Fundament                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Plassert på gulv                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Årstall                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| Ukjent                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Størrelse                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| 192L                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                                                                                                                                                                                 | Ja          |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                                                                                                                                                                                                                                       | Ja          |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-2</b> |
| <p>Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                |             |
| <p>Det bør vurderes å etablere en automatisk vannstopper i tilknytning til varmtvannsberederen. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.</p>                                                                          |             |

## 6.23 Ventilasjon



Bilde viser klaffventil på yttervegg og spalteventil i vindu.

|                                                                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                                    | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.                                      |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                  | <b>TG-2</b>          |
| <p>Det registreres fuktmerker på nedre del av flere vinduer, noe som indikerer for lite ventilering av boligen.</p> |                      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                       |                      |
| <p>Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.</p>                                                         |                      |



Bilde viser fuktskadet innredning.



Bilde viser fuktmåling.

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at badet er oppgradert etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

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)?

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-3**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Utbedringskostnader overflater

**10 000 - 50 000**

## 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?

Ukjent

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Med bakgrunn i ukjent alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Ved funksjonstest ble det registrert mangelfull avrenning fra sluk.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det bør gjennomføres kontroll av sluk av fagkyndig for å utbedre sen avrenning.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres svelleskade på servantinnredning.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servantinnredning kan gjennomføres ved behov.

### Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Utskifting av avtrekksvifte anbefales.

Utbedringskostnader ventilasjon

10 000 - 50 000

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

### Oppsummering av fukt

TG-2

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue. Det ble registrert noe forhøyede verdier, noe som kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Relativ fuktighet ble målt til 71,5 prosent, ved 15,7 celsius.

### Anbefalte tiltak fukt

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig vedrørende forhøyet fuktmåling.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.25 Våtrom: Bad loftsetasje



Bilde viser utettheter i tettesjiktet.



Bilde viser sluk.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet har nådd en høy alder, og det er registrert tegn til lekkasje fra badet. Det er motfall på gulvflater og manglende vedheft på våtromstapet. Det registreres fuktskade i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.26 Øvrig: Andre rom



Bilde viser fuktskadet himling.

### Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulvflater av laminat, fliser, heltregulv, gulvbelegg og teppefliser.

Veggflater av malte flater og malt panel.

Himlingsflater av malt panel og takplater.

### Oppsummering av øvrig

TG-3

Det ble registrert fuktmerker i himling i bod på loft og i entrè. Forholdene stammer fra lekkasje fra tak og bad. Det registreres malingsbobling/avflassing i himling mot yttervegg. Forholdet kan indikere kondensproblematikk i overgang vegg/himling. Det er store synlige skjevheter og nedbøying på vegg og himlinger.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ovennevnte avvik bør undersøkes nærmere. Tiltak må påregnes.

### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.27 Øvrig: Varmepumpe



Bilde viser varmepumpe.

### Beskrivelse

Luft til luftvarmepumpe fra 2007 plassert i spisestue.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er mye støy fra varmepumpen, og det er ikke kjent om det er gjennomført service.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting/service på varmepumpen må påregnes.

## 6.28 Øvrig: Radon



#### Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## 6.29 Øvrig: Stikkledninger og tanker

#### Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger med ukjent tilknytning. Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

## 6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral