

# Forstmester Barths veg 14 2407 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1949

BRA: 216 m<sup>2</sup>

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



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

18

TG-3

9

TG-IU

2

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/13142>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

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

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Synlig fall inn mot kjellernedgang. Lokale justeringer må påregnes.

##### Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

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

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

Overvåk tilstanden jevnlig. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

For videre omtale se "rom under terreng"

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

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

Det registreres fritt vann på overflater ved kjellernedgang og i bod.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fuktskjolder på overflater.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det observeres et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet.

Murpuss har løsnet fra vegger og det registreres sprekker i betonggulvet.



### Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering og fuktsikring.

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

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

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

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Det mangler nedløpsrør på garasje og på frittstående utebod.

### Anbefalte tiltak

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Det anbefales etablering av taknedløp der det mangler.

Utbedring av skader på frostsprengt nedløpsrør påregnes.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Utstyr på tak er ikke inspisert pga snø. Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Det ble registrert takras ved terrasse ved inngangsparti til vaskerom. Tak ved inngangsparti uten snøfanger.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

## Trapp

### Oppsummering

Kjellertrappen er bratt, har behov for vedlikehold og knirk i trapp registrert.

Det er ikke etablert rekkverk ved åpning i kjellertrappen.

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

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

Noe lavt ved ganghøyder ved trapp mellom 1 og 2.etasje. Trapp til 2. etasje mangler håndløper på en side etter dagens krav.

### Anbefalte tiltak

Fuktsikringstiltak og vedlikehold ved kjellertrapp må påregnes.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm ved kjellertrappen. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trinn til dagens krav.

Åpninger i kjellertrappen må sikres med rekkverk.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert ved kjellertrappen.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

## Trapp: Utvendige trapper

### Oppsummering

Betongtrapp utsatt for vanninnsig og is på vinteren. Påvist noe saltutslag. Behov for vedlikehold/utbedringer.

Det er ikke etablert rekkverk ved tretrapper fra terrasse til terreng.

Det mangler håndløper på veggen ved betongtrapp til kjeller. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

### Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket ved tretrapper fra terrasse til terreng.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert ved betongtrapp.

Vedlikehold/overflatebehandling/lokal utbedring av slitasje på trinn.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

## Våtrom: Bad 1.etasje

### Oppsummering

Baderom fra ca 2003. Eier informerer om egeninnsats/dugnad på badet. Flislagt gulv og vegger. Himling med trepanel. Fuktstyr mekanisk vifte, ikke funksjonstestet. Varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har mekanisk avtrekk. Ikke tilluft ved dør.

Bad antatt utført med smøremembran. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. 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.

Plastsluk med ukjent oppbygging. Gulv uten tilstrekkelig fall til sluk, gulvet fremstår som flatt og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Rørføringer gjennom gulv og vegg har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (vaskerom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

På grunn av alder, ukjent oppbygging og avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

## Våtrom: Bad 2.etasje

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

## Øvrig: Vaskerom

### Oppsummering

Det registreres manglende oppbrett av vinylgulv mot overganger.  
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Våtrommet er ikke tett.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved manglende oppbrett og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut.

Det er ikke etablert avtrekk eller tilluft.

### Anbefalte tiltak

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### 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.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

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

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Det registreres stedvis skjevheter ved søylefundamenter.

Det registreres at bjelkelag ikke ligger nedpå fundament.

Råteskade på søyle.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse mot sør/øst når den er snøfri.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

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

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Øvrige vinduer fremstår i normalt god stand.

Dør til kjellernedgang med noe fuktopptrekk. Anbefaler heising av dør.

Det blir påvist knust glass i kjellervindu. Påvist vindu tettet med isolasjon.

Tiltak må påregnes ved eldre varevinduer og dører i kjeller.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

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

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

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

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Med bruk av fuktmåler, måles ikke forhøyde verdier ved fuktsjolder mot undertak ved pipe.

Tiltenkt luftespalte ved raft er noe redusert pga isolasjon.

### Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Kaldtloft kun inspisert fra luke. Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.

Gjennomføringer i tak er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det er begrenset/dårlig ventilering stedvis ved takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Det registreres fukstkjolder ved undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales på loft etter påvist fukstkjolder på undertak.

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen utvendig anbefales når taket er fritt for snø og forholdene gjør det mulig.

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

---

## Taktekking

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. .

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 19mm i peisestue.

### Anbefalte tiltak

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.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

---

### Oppsummering

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Eier informerer om dårlig trekk i peis i peisestue.

Det registreres sprekker/ riss i pipa i kjeller ved sotluke.

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

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 feievesen.

Midt-Hedmark brann- og redningsvesen IKS utførte feiing i 19.10.2021.

Merknader: Besøk for tilsyn i 2021, ikke utført.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Anbefalte tiltak

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

På grunn av alder og slitasje må rehabilitering/vedlikehold av pipa vurderes.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales ved pipe i peisestue.

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

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Lufting av avløpsanlegget er skjult og ikke mulig å kontrollere. Pga snø er ikke gjennomføring i tak undersøkt.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Deler av avløpsrør (støpejern) fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det registreres rusts på avløpsrør av jern.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Oppsummering

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

Det registreres irr på enkelte rørkoblinger. Eldre rør som ikke er i bruk anbefales fjernet for god oversikt.

Vannrør i kjeller er ikke isolert og enkelte går langs yttervegg. Dette kan medføre kondensering og frost ved lave temperaturer.

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

### Anbefalte tiltak

Vannrør anbefales isolert i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er gjennomført en elkontroll datert 26.02.2020 uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Kabler utvendig må festes tilstrekkelig.

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.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes en utbedring ved påviste forhold ved kabler utvendig.

## Varmesentral

### Oppsummering

Oljefyr er ikke i bruk. Ukjent vedrørende lekkasjesikring.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Fjerning av oljetank, oljefyr og installasjoner må påregnes.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 60 år har usikker restlevetid. Det registreres rust og irr på bereder.

Det registreres enkelte fuktskjolder ved treverk på bereder.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder må påregnes.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Våtrom: Bad 2.etasje

### Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling. Resterende gulv uten fall mot sluk.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppbrett ved døråpning ca 19mm resterende ytterkanter over 25mm.

Det registreres "bom" i fliser på vegg (mangelfull heft mot underlag).

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Dør er plassert i våtsone. Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Dusjkabinett forhindrer direkte vannsprut.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Fliser på veg ved vask med manglende heft til underlag bør holdes under oppsyn.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det registreres sprekk i gulvbelegg ved oppbrett.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til servant.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til servant.



### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring ved sprekke i gulvbelegg og fuktbeskyttelse ved underkant av baderomsplater anbefales for bedre sikkerhet.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

## Øvrig: Innvendige overflater 1 og 2.etasje

### Oppsummering

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Det registreres sprekker/manglende fuger ved gulvfliser flere steder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av flisfuger og normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Krypkjeller

### Oppsummering

Peisestue med stubbloftkonstruksjon. Montert lufteluker. Krypkjelleren under peisestue har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

### Anbefalte tiltak

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

### Støttemur

### Oppsummering

Støttemuren er ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**23.1.2024**

Rapportdato  
**29.1.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Liv Marit Borg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Arild Borg**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**  
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**  
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum**



#### 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.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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: **Forstmester Barths veg 14, 2407 Elverum**

|             |                                |           |           |               |            |          |
|-------------|--------------------------------|-----------|-----------|---------------|------------|----------|
| Kommunenr:  | <b>3420</b>                    | Gårdsnr:  | <b>30</b> | Bruksnr:      | <b>329</b> | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                                | Andelsnr: |           | Leilighetsnr: |            |          |
| Byggeår:    | <b>1949 - Eiendomsverdi.no</b> |           |           |               |            |          |
| Boligtype:  | <b>Enebolig</b>                |           |           |               |            |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjon. Støpte gulv i kjeller. Støpt plate på mark ved spisestue. Peisestue med stubbloftkonstruksjon, ikke besiktiget og ukjent vedrørende fuktsikring mot grunn. Etasjeskille med trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull/sagflis og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekking med taksteinsplater/takpanner. Renner og nedløpsrør av metall. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2011. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Ytterdør med 2-lags isolerglass. Ilistet plassert i peisestue tilknyttet teglsteinspipe. Ilistet plassert i stue.

Konstruksjon isolert med sagflis og mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

##### TOMT

Selveier tomt på ca. 2 065,8 m2, tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Gruset innkjøring og oppstillingsplass. Adkomst via kommunal veg. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpsanlegg.

#### PARKERING

Parkering i dobbelgarasje og oppstillingsplass.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser, laminat og vinylbelegg.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og mdf plater.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Luft til luft varmepumpe monter i stue. Peisovn i peisestue 1. etasje. Vedovn i stue 1. etasje.

Eier informerer om dårlig trekk i pipe. Eier informerer om elektrisk gulvvarme i spisestue, peisestue, kjøkken, gang og bad 1 etasje.

#### VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad 1. etasje, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Vaskerom uten ventilering.

#### RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i fig. radonkart. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### 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.

Betraktningene 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.
- Treddører/aluminiumsdører 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
- Tappearmaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

#### Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse                                                             | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1995 | Eier opplyser om: Bygget dobbel garasje. Ikke ferdigstilt gulv på loft. | Nei                                           |
| 1997 | Eier opplyser om: Karnapp påbygg ved 2. etasje.                         | Nei                                           |
| 2003 | Eier opplyser om: Renover bad i 1. etasje                               | Nei                                           |
| 2004 | Eier opplyser om: Montert ny kjøkkeninnredning.                         | Nei                                           |
| 2007 | Eier opplyser om: Bygget ny terrasse og takoverbygg.                    | Nei                                           |
| 2007 | Eier opplyser om: Tilbygget spisestue.                                  | Nei                                           |
| 2007 | Eier opplyser om: Ny taktekking over spisestue, stue og terrasse.       | Nei                                           |
| 2007 | Eier opplyser om: Utskifting av vinduer.                                | Nei                                           |

|      |                                                                                              |     |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2009 | Eier opplyser om: Skiftet utvendig kledning.                                                 | Nei |
| 2018 | Eier opplyser om: Totalrenovert 2.etasje. Det er fremlagt dokumentasjon på Elektrisk arbeid. | Nei |
| 2018 | Eier opplyser om: Totalrenovert bad i 2.etasje                                               | Nei |

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                            |              |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Internt bruksareal</b>  | <b>BRA-i</b> | Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                 |
| <b>Eksternt bruksareal</b> | <b>BRA-e</b> | 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. |
| <b>Innglasset balkong</b>  | <b>BRA-b</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.

### Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                     | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|--------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Enebolig                 | 216        | 214                        | 2                           | 0                          | 35                              |
| Garasje                  | 50         | 0                          | 50                          | 0                          | 0                               |
| Frittstående redskapsbod | 14         | 0                          | 14                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b>         | <b>280</b> | <b>214</b>                 | <b>66</b>                   | <b>0</b>                   | <b>35</b>                       |

Bygning: Enebolig

Hovedareal

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller          | 61         | 61                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje        | 119        | 117                        | 2                           | 0                          | 35                              |
| 2. etasje        | 36         | 36                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>216</b> | <b>214</b>                 | <b>2</b>                    | <b>0</b>                   | <b>35</b>                       |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                                  | Beskrivelse S-Rom                  |
|------------------|------------|------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Kjeller          | 61         | 0          | 61        |                                                                    | Gang, teknisk rom og 5 kjellerrom. |
| 1. etasje        | 117        | 117        | 0         | Entre, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, spisestue og peisestue. |                                    |
| 2. etasje        | 36         | 36         | 0         | Gang, bad og 3 soverom.                                            |                                    |
| <b>Totalt m²</b> | <b>214</b> | <b>153</b> | <b>61</b> |                                                                    |                                    |

Bygning: Garasje

Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 50        | 0                          | 50                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>50</b> | <b>0</b>                   | <b>50</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

Bygning: Frittstående redskapsbod

Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 14        | 0                          | 14                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>14</b> | <b>0</b>                   | <b>14</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbar pga takhøyde under 190cm.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Synlig vann og is i trapperom til kjeller.  
Fuktopptrekk i dør.



Det registreres fall inn mot kjellernedgang.

|                                                                                                                                 |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                  | Grunnmur/ringmur    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Nei                 |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | 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)?                                                  | Ikke kontrollerbart |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                       | Ja                  |

#### Oppsummering av drenering

TG-3

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

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

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Synlig fall inn mot kjellernedgang. Lokale justeringer må påregnes.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

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

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

Overvåk tilstanden jevnlig. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

For videre omtale se "rom under terreng"

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

### 6.2 Grunnmur og fundament



Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



Grunnmur har stedvis avskalling ved puss.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller, Ringmur, Gulv på grunn

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Støpt gulv i kjeller.

Støpt gulv på grunn i spisestue. Peisestue med støpt ringmur og stubbloftkonstruksjon.

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Type grunnmur i kjeller

Betong, Betong med sparestein

Grunnmur antatt av betong med sparestein.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### 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.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

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

## 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av kryp kjeller

**TG-IU**

Peisestue med stubbloftkonstruksjon. Montert lufteluker. Kryp kjelleren under peisestue har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



## 6.4 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av støttemur

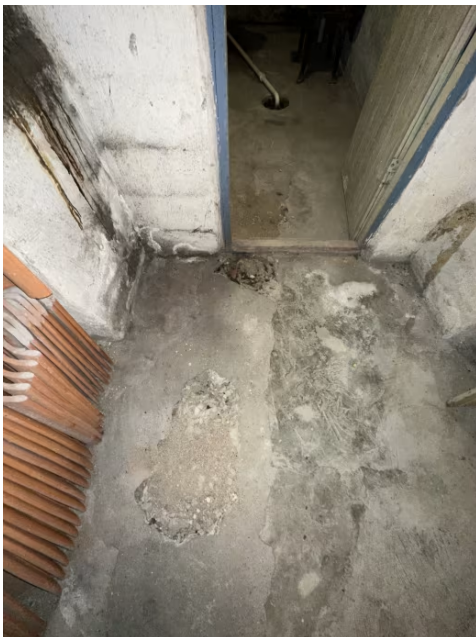
TG-IU

Støttemuren er ikke innsisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.

## 6.5 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grokkjeller

Grokkjeller med murkonstruksjoner. Kjellergulv med grovpusset betong. Trebord og trepanel i tak. Enkelte delevegger med trevirke. Hulltaking er ikke foretatt da det ble målt fukt på fritt eksponerte overflater samt synlig fuktpåvirkning på vegger og gulv.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

### Oppsummering av rom under terreng

TG-3

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

Det registreres fritt vann på overflater ved kjellernedgang og i bod.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fuktskjolder på overflater.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det observeres et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet.

Murpuss har løsnet fra vegger og det registreres sprekker i betonggulvet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering og fuktsikring.

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

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

Viser sprekker og oppsmuldring ved støpt gulv. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv





Viser fuktighet og svertesopp ved kjellertrapp.

## 6.6 Balkong, terrasse, platting



Viser overbygget terrasse med adkomst fra stue og terreng.

| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Terrasse |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <p>Overbygget terrasse mot sør på ca.27m2. Terrassen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.</p> <p>Terrassebord med impregneret trevirke. Levegg med vindu mot øst. Levegg oppført i bindingsverk kledd med liggende trepanel.</p> <p>Himling med trepanel. Lys og strøm.</p> <p>Terrasse mot sør/øst er ikke vurdert pga snø.</p> |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja       |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja       |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei      |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja       |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                                                                                                                                                                                                      | Nei      |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei      |
| <p><b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b></p> <p>Det registreres stedvis skjevheter ved søylefundamenter.</p> <p>Det registreres at bjelkelag ikke ligger nedpå fundament.</p> <p>Råteskade på søyle.</p>                                                                                                                                                |          |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |



Råteskade ved søyle på terrasse. Eier informerer om at søyle vil bli utbedret før salg.



Det registreres stedvis skjevheter ved fundamenter.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse mot sør/øst når den er snøfri.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Terrasse mot sør/øst er ikke vurdert pga snø.

## 6.7 Vinduer og dører



Viser knust vindu i kjeller. Antatt adkomst til krypkjeller.

### Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2007, 2011 og 2021.

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass fra 2007.

Terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2007 og 2011.

Malt ytterdør med 2 lags isolerglass.

Laminerte innerdører med fire speil.

Varevinduer i kjeller antatt fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei



Det registreres manglende kjellervindu. Tettet med isolasjon.

## Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

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

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Øvrige vinduer fremstår i normalt god stand.

Dør til kjellernedgang med noe fuktopptrekk. anbefaler heising av dør.

Det blir påvist knust glass i kjellervindu. Påvist vindu tettet med isolasjon.

Tiltak må påregnes ved eldre varevinduer og dører i kjeller.

## 6.8 Yttervegger



Viser klosser som musesperre bak kledningen.

Type fasade

Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med sagflis og mineralull og utvendig kledd med stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

## Oppsummering av yttervegger

TG-2

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

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

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

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.





Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser raftekott

Type loft

Kaldtloft

Adkomst til kneloft via luke i skyvedørgarderobe. Adkomst til mønеспiss via luke i himling på bad.

Begrenset besiktigelsesmuligheter ved luke i himling på bad. Loft kun besiktiget fra luke.

Loft isolert med sagflis og etterisolert med blåsull.

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

Ja

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

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

**TG-2**

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Med bruk av fuktmåler, måles ikke forhøyde verdier ved fuktsjolder mot undertak ved pipe.

Tiltent luftespalte ved raft er noe redusert pga isolasjon.



Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.



Tiltenkt luftespalte ved raft er noe redusert pga isolasjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

Kaldtloft kun inspisert fra luke. Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.

Gjennomføringer i tak er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.



Adkomst til kaldtloft via luke over dusjkabinett på badet. Begrenset adkomst for inspeksjon.

## 6.10 Renner og nedløp



Taknedløp ført med drensledning til grøft ved veg.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                           | Metall              |
| Takrenner og nedløp av metall.                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                              | Ja                  |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                                                                                                                                                                                                        | Ja                  |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>TG-3</b>         |
| <p>Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.</p> <p>Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.</p> <p>Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.</p> <p>Det mangler nedløpsrør på garasje og på frittstående utebod.</p> |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                  |                     |
| <p>Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.</p> <p>Det anbefales etablering av taknedløp der det mangler.</p> <p>Utbedring av skader på frostsprengt nedløpsrør påregnes.</p>                                                   |                     |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Under 10 000</b> |



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



Taknedløp mangler utkast. Anbefaler etablert drensør slik at overflatevann blir ført bort fra boligen.

## 6.11 Takkonstruksjon





Det registreres slitasje/ råte ved isbordbeslag.

Takkonstruksjon

Saltak, Pulttak

Saltakkonstruksjon i tre, sperretakkonstruksjon og bordet undertak. Takoppløft/ark mot sør.

Lufting under tak. Anlagt ventiler i gavler. Pulttakkonstruksjon i tre.

Inspisert fra

Fra bakken

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

Nei

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

Ja

#### Oppsummering av takkonstruksjon

**TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det er begrenset/dårlig ventilering stedvis ved takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Det registreres fuktskjolder ved undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales på loft etter påvist fuktskjolder på undertak.

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen utvendig anbefales når taket er fritt for snø og forholdene gjør det mulig.

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

## 6.12 Takteking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av takteking

**TG-2**

Ikke inspisert pga. snø. .

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.13 Utstyr på tak

|                                                                                                                            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                                                            | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                                                                                       |                   |
| <b>TG-3</b>                                                                                                                |                   |
| Utstyr på tak er ikke inspisert pga snø. Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig. |                   |
| Det ble registrert takras ved terrasse ved inngangsparti til vaskerom. Tak ved inngangsparti uten snøfanger.               |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                              |                   |
| Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.                                                                            |                   |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                 |                   |
| <b>Under 10 000</b>                                                                                                        |                   |

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                             |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                        | Trebjelkelag |
| Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Stubbloftkonstruksjon ved peisestue.                                                                                                                                                 |              |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                           | Ja           |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                        |              |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                                                                                                                                 |              |
| Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.                                                        |              |
| Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 19mm i peisestue.                                                                                                                                                       |              |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                               |              |
| 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. |              |
| Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.                                                                                                        |              |

## 6.15 Ildsted/Skorstein



Viser vedovn i stue 1.etasje.



Viser peis i peisestue 1.etasje.

Type pipe

Tegl

Utvendig sotluke ved pipe i peisestue. Sotluke i kjeller for pipe ved stue.

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?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Eier informerer om dårlig trekk i peis i peisestue.

Det registreres sprekker/ riss i pipa i kjeller ved sotluke.

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

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.

Midt-Hedmark brann- og redningsvesen IKS utførte feiing i 19.10.2021.

Merknader: Besøk for tilsyn i 2021, ikke utført.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

På grunn av alder og slitasje må rehabilitering/vedlikehold av pipa vurderes.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales ved pipe i peisestue.

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

## 6.16 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

## Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Heltre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Heltre benkeplater. Benkebeslag to kummer med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Enkelte sår og riper i benkeplate og fronter. Normal bruksslitasje.

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

Sokkelen er fast slik at inspeksjon under sokkel er ikke foretatt.

## Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

## Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

## 6.17 Lovlighet



Viser brannvarsling.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Byggetegninger er 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?

Ja

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Nei

Takhøyde i kjeller i gang ble målt til 2,07m. Takhøyde i 1.etasje stue ble målt til 2,35m. Takhøyde i 2 etasje ble målt i gang til 2,21m.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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



Boligen er installert med alarm.



Viser brannslukningsapparat.

## 6.18 Trapp



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje. Noe lavt ved ganghøyde.



Trappen er påvirket av forholdene i kjeller. Enkelte råteskader på trapp.

#### Beskrivelse

Innvendig trapp mellom 1 og 2.etasje er en lukket tretrapp fra byggeår.

Kjellertrapp er en åpen bratt tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

#### Oppsummering av trapp

**TG-3**

Kjellertrappen er bratt, har behov for vedlikehold og knirk i trapp registrert.

Det er ikke etablert rekkverk ved åpning i kjellertrappen.

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

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

Noe lavt ved ganghøyder ved trapp mellom 1 og 2.etasje. Trapp til 2. etasje mangler håndløper på en side etter dagens krav.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktsikringstiltak og vedlikehold ved kjellertrapp må påregnes.

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

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trinn til dagens krav.

Åpninger i kjellertrappen må sikres med rekkverk.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert ved kjellertrappen.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

#### Utbedringskostnader

**Under 10 000**

## 6.19 Trapp: Utvendige trapper





Viser terrengtrapp ved terrasse.



Viser betongtrapp fra terreng til kjeller/underetasje.

#### Beskrivelse

2 tretrapper fra terrasse til terreng.

Betongtrapp fra terreng til kjeller/underetasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

#### Oppsummering av trapp

TG-3

Betongtrapp utsatt for vanninnsig og is på vinteren. Påvist noe saltutslag. Behov for vedlikehold/utbedringer.

Det er ikke etablert rekkverk ved tretrapper fra terrasse til terreng.

Det mangler håndløper på veggen ved betongtrapp til kjeller. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres for å lukke avviket ved tretrapper fra terrasse til terreng.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert ved betongtrapp.

Vedlikehold/overflatebehandling/lokal utbedring av slitasje på trinn.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eier informerer om: Har hatt tilbakeslag i sluk kjeller for en del år siden, ble da høytrykk spylt av Flagestad.

Monterte nytt røropplegg til kjøkken når det var nytt kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Lufting av avløpsanlegget er skjult og ikke mulig å kontrollere. Pga snø er ikke gjennomføring i tak undersøkt.</p> <p>Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p> <p>Deler av avløpsrør (støpejern) fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> <p>Det registreres rusts på avløpsrør av jern.</p> <p>Ingen lekkasjer ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning</p> <p>Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |

## 6.21 Vannledninger



Viser hovedstoppekran i kjellerrom.

|                                                                                   |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type anlegg                                                                       | Kobber, Rør i rør system, Jern |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ja                             |
| Deler av vannrør er utskiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.   |                                |
| Er det etablert fordelerskap?                                                     | Åpen rørfordeling              |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?                      | Nei                            |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja                             |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | 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?                                             | Nei                            |

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

Det registreres irr på enkelte rørkoblinger. Eldre rør som ikke er i bruk anbefales fjernet for god oversikt.

Vannrør i kjeller er ikke isolert og enkelte går langs yttervegg. Dette kan medføre kondensering og frost ved lave temperaturer.

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør anbefales isolert i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.22 Elektrisk



Viser inntak plassert i knekott.  
Overbelastningsvern på 40A og jordfeilbryter.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

#### Oppsummering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll datert 26.02.2020 uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Kabler utvendig må festes tilstrekkelig.

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes en utbedring ved påviste forhold ved kabler utvendig.





Viser dokumentasjon på godkjent stikkprøvekontroll.



Viser kabler som ikke er festet tilstrekkelig. Kabelvern anbefales montert på jordkabel. Isolasjon på jordkabel er ikke ført helt inn i koblingsboks. Anbefales stekkavlastning på jordkabel.

## 6.23 Varmesentral



Viser utedel på varmepumpen. Det registreres store mengder is under varmepumpe.



Innedel montert i peisestue.

Type anlegg

Varmepumpe, Oljefyr

Luft til luft varmepumpe. Inne del montert i stue.

Oljefyr etablert i kjeller med innmurt oljetank innvendig. Eier opplyser om at tank i kjeller skal være tilsvarende tom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eier opplyser om: Service på varmepumpen i 2018.

Når var siste service på anlegget?

2018

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ja

Oljetank plassering

Eget tankrom

Er det pålegg om sanering?

Ukjent

Har oljetank lekkasjesikring?

Ukjent

Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?

Ja

Er det registrert lukt fra anlegget?

Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-2

Oljefyr er ikke i bruk. Ukjent vedrørende lekkasjesikring.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Fjerning av oljetank, oljefyr og installasjoner må påregnes.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefaler ytterligere undersøkelser.





Viser eldre fyringsanlegg i kjeller.



Viser innmurt oljetank i kjeller.

## 6.24 Varmtvannsbereder





Viser varmtvannsbereder fra 1963.

|                                                                                                                                                                     |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Plassering bereder                                                                                                                                                  |                                |
| Kjellerrom                                                                                                                                                          |                                |
| Fundament                                                                                                                                                           |                                |
| Plassert på gulv                                                                                                                                                    |                                |
| Årstall                                                                                                                                                             |                                |
| 1963                                                                                                                                                                |                                |
| Størrelse                                                                                                                                                           |                                |
| 100 liter                                                                                                                                                           |                                |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                                                                                        | Nei                            |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                                          | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                                                                                              | Nei                            |
| Er bereder over 20 år?                                                                                                                                              | Ja                             |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                                                                                                            | <b>TG-2</b>                    |
| <p>Berederen er over 60 år har usikker restlevetid. Det registreres rust og irr på bereder.</p> <p>Det registreres enkelte fuktskjolder ved treverk på bereder.</p> |                                |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                       |                                |
| En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder må påregnes.                                                                                                    |                                |

## 6.25 Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                                                                                                               | Naturlig ventilasjon |
| <p>Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad 1.etasje, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.</p> |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-2</b>          |
| <p>Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p> <p>Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>                                                                                             |                      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                  |                      |
| <p>Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p> <p>Klauffventiler på yttervegg anbefales etablert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>                                                                                 |                      |

## 6.26 Våtrom: Bad 1.etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Baderom fra ca 2003. Eier informerer om egeninnsats/dugnad på badet. Flislagt gulv og vegger. Himling med trepanel. Fuktstyr mekanisk vifte, ikke funksjonstestet. Varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har mekanisk avtrekk. Ikke tilluft ved dør.

Bad antatt utført med smøremembran. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. 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.

Plastsluk med ukjent oppbygging. Gulv uten tilstrekkelig fall til sluk, gulvet fremstår som flatt og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Rørføringer gjennom gulv og vegg har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (vaskerom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

På grunn av alder, ukjent oppbygging og avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.27 Våtrom: Bad 2.etasje



Viser sprekke i hjørne ved oppbrett av belegg.



Viser plastsluk med synlig belegg under klemring.



Viser bad i 2. etasje

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv. Våtromsplater og fliser på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier informerer om at bad i 2. etg ble renoveret i 2018. Utført som 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?

Nei

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

Ja

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

Ja

Er det 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?

Nei

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adgang for måling. Resterende gulv uten fall mot sluk.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppbrett ved døråpning ca 19mm resterende ytterkanter over 25mm.

Det registreres "bom" i fliser på vegg (mangelfull heft mot underlag).

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Dør er plassert i våtsone. Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Dusjkabinett forhindrer direkte vannsprut.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Fliser på veg ved vask med manglende heft til underlag bør holdes under oppsyn.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

## 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?                                         | Ja          |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                        | Ja          |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                        | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.                  |             |
| Det registreres sprekk i gulvbelegg ved oppbrett.                                                                         |             |
| Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til servant.                                                              |             |
| Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til servant.                                                              |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                       |             |
| Lokal utbedring ved sprekk i gulvbelegg og fuktbeskyttelse ved underkant av baderomsplater anbefales for bedre sikkerhet. |             |
| Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.                                                          |             |

## Sanitærutstyr

|                                                                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                    |     |
| Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har naturlig avtrekk. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                         | Nei |
| Er det innebygd systerne til klosett?                                                                          | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr                                                                                  |     |
| Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.                                                                       |     |
| TG-1                                                                                                           |     |

## Ventilasjon

|                                                                                                                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type ventilering                                                                                                                                                      | Naturlig |
| Naturlig ventilering. Ikke tilluft ved dør.                                                                                                                           |          |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                    |          |
| Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima. |          |
| <b>TG-3</b>                                                                                                                                                           |          |

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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

#### Utbedringskostnader ventilasjon

Under 10 000

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang)  
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.28 Øvrig: Innvendige overflater 1 og 2.etasje



#### Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av fliser, laminat og vinylbelegg.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og mdf plater.

Tak: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

Overflater fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Det registreres sprekker/manglende fuger ved gulvfliser flere steder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

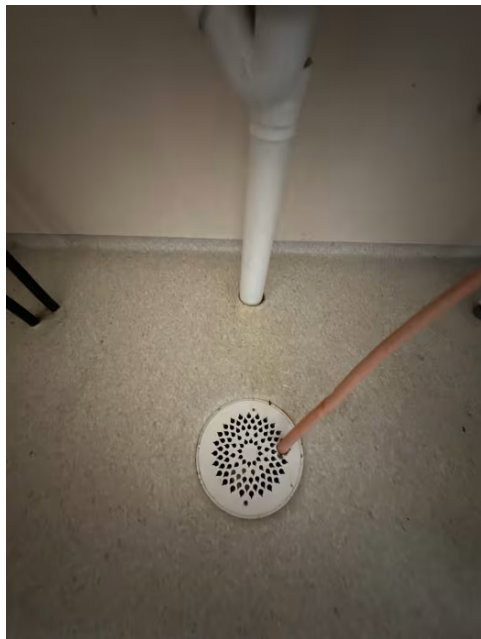
Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av flisfuger og normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Det registreres sprekker i flisfuger ved gulv ved flere overflater..

## 6.29 Øvrig: Vaskerom



Rørføringer gjennom gulv har ingen synlig oppbrett/tetting rundt rør.



Viser manglende oppbrett av belegg.

#### Beskrivelse

Vaskerom i 1.etasje, vaskerom fra ca 2000. Gulv med belegg. Vegger med beleggsoppbrett og våtromsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med stråleovn. Installasjoner med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Sluk. Ingen ventilering.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-3**

Det registreres manglende oppbrett av vinylgulv mot overganger.  
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Våtrommet er ikke tett.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved manglende oppbrett og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut.

Det er ikke etablert avtrekk eller tilluft.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Utbedringskostnader

**50 000 - 150 000**

## 6.30 Øvrig: Frittstående redskapsbod





Viser redskapsbod.

#### Beskrivelse

Frittstående uisolert utebod med areal på ca. 14m<sup>2</sup>. Fundamentert på lecablokker. Etasjeskille er et trebjelkelag.  
Innvendig gulv med gulvbelegg. Yttervegger med liggende bordlaft. Saltakkonstruksjon tekket med takpanner.  
Bordet undertak. Vinduer med enkle glass og rammer i tre. Ytterdør i tre med glassfelt.  
Takrenner av metall. Lys og strøm. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

### 6.31 Øvrig: Garasje



Viser dobbel garasje.

#### Beskrivelse

Uisolert garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Oppforet tregulv i bakkant. Taket har saltaksform tekket med takpanner. Det er montert to leddporter i tre med portåpner. Innlagt lys og strøm. Renner av metall. Ikke montert nedløp. Støpt gulv mot grunn med enkelte sprekker og oppsmuldring. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

### 6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant