

# Ole Evenstads vei 1382 2480 KOPPANG

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1948

BRA: 109 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 109 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 109 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0



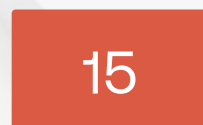
TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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.

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/10677>

### 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.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

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 foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Behov for noe terrengjusteringer ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

##### Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

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

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.

Det registreres omfattende fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren har løsnet/ falt ned ned pga fuktskader.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med råteskader i krypkjelleren.

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren.



### Anbefalte tiltak

Som et forebyggende tiltak mot kondensering og påfølgende vekst av mugg og råtesopp, anbefales det å legge vintermatter på bakken i krypkjeller som tiltak mot kondensering vinter og sommerstid.

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Det må utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Skaden må utbedres og råteskadet treverk må skiftet ut, etterisolering må påregnes. Som et forebyggende tiltak kan det etter utbedring av skaden, monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

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

Det registreres fritt vann på gulv ved sluk i kjeller.

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.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

### Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres. Isolasjon i lufteluker må fjernes.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid. Må ses i sammenheng med manglende fuktsikring og svikt i dreneringen.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

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

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

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

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Det mangler rekkverk/håndløper for begge trapper.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det blir påvist skade i glass på varevindu i kjeller.

Innvendige vindusoverflater med generelt omfang av kondens da befaringen ble gjennomført.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og løsnet.

Det registreres manglende bruk av tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

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

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Lokalt noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

### Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres store råteskader i kledningen. Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er ikke luftet. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Påviste skader må utbedres. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

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

Forkantbeslag i overgang takfot og ned mot renne er ikke montert.

### Anbefalte tiltak

Drensrør bør monteres for å lede vannet vekk fra boligen.

Forkantbeslag i overgang takfot og ned mot renne er ikke montert.

Nedløpsrør med buling/skade må utskiftes.

En utbedring bør sees i sammenheng med utskifting av takteking.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tette raftekasser påvist med svertesopp, nedheng og lokal slitasje.

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

Det ble påvist enkelte skader på tekkematerialet ned mot takfot.

Ukjent vedrørende fukt/råte i skjulte konstruksjoner.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Vindskier og isbord med mosedannelse, generell slitasje og råteskader.

### Anbefalte tiltak

Utskiftninger og vedlikehold må påregnes. Taktekkingen vurderes å måtte oppgraderes.

Vindskier og isbord med mosedannelse, generell slitasje og råteskader. Påviste skader må utbedres.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert takstige under en av pipene. Dette må etableres, alternativt etablere en godkjent gangbru mellom pipene.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres store skjevhet, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 35mm

For videre omtale se krypekjeller / rom under terreng.

Det registreres store rystelser i gulvet. Dette kan ha en årsakssammenheng med råte i bjelkelaget og lang spennvidde mellom bjelker.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av krypekjeller/etasjeskille må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på råteskader i bjelkelaget.

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

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

### Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

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

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Det registreres sotvann og noen rust på sotluker. Det ble påvist enkelte riss og noe pusslipp ved enkelte røykgassgjennomføringer.

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.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Er en kostadsestimat opplyst gjelder dette kun kontroll av pipe/ildsteder, eventuelle kostnader vil komme i tillegg.

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

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

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

---

### Oppsummering

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

Det registreres feil ved det elektriske anlegget som krever tiltak.

Børingsfare på deler av installasjon, sikringsskap mangler avdekking, løse stikkontakter og brytere.

Vanninntak uten tilkobling av jordledning. Installasjoner med blandet alder og slitasje.

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

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

Samsvarserklæring på utført arbeid må fremskaffes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Våtrom

#### Oppsummering

Baderom 1.etasje opplyst fra 2012. Gulv med fliser. Vegger med sokkelflis, fliser og malt panel.

Naturlig avtrekk via ventilert teglpipe.

Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert grunnet manglende adkomst/sikt.

Synlig gulv uten etablert fallforhold.

Det registreres varierende håndverksmessig utførelse på våtrommet.

Fuktsikring mot terskler er ikke etablert.

Overgang gulvflis og veggflis med enkelte glipper, baderommet vurderes som utett.

Det er ikke foretatt hulltaking. Deler av stubbloftkledningen og isolasjon i krypkjeller under baderommet har løsnet og det er foretatt undersøkelser der. Undersøkelsen viser ingen tegn til fuktighet rundt sluk.

#### Anbefalte tiltak

Rehabilitering av baderommet anbefales. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

## Øvrig: Innvendige overflater

#### Oppsummering

Overflater fremstår utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.

Det registreres skjevheter og løs trepanel i himling i stue, utbedringer må påregnes.

#### Anbefalte tiltak

Det registreres arbeid med ufagmessig utførelse.

Utbedringer tilpasninger må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Pussbehandling med pussavflassing, muggroser og saltutslag på innvendige overflater.

Utvendige grunn- og ringmurer med malingavflassing, pusskader samt noe mosedannelse.

### 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.

Noe vedlikehold må påregnes.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres fuktmerker rundt taggjennomføring til pipe. Manglende adkomst for målinger.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

### Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres. Etterisolering av kaldtloft må påregnes.

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Forøvrig ingen påviste tegn på innvendige flater eller ved rafteloft som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Innvendige himlingsflater med synlige skjevheter.

Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner. Gesimskasser med tett utførelse.

.Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

### Anbefalte tiltak

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

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Kjøkken uten etablert avtrekk.



## Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med noe justeringsbehov.

Det registreres svelleskader og sprekk i benkeplate. Skrog er løst. Blandebatteri er løst.

Overløp ikke tilknyttet avløp. Ved tett kum eller oversvømmelse vil vann renne på gulv.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

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

Rommet mangler ventilering og tilluft ved dør for optimal ventilering.

Det registreres skjevheter på gulv. Boom under flis og sprekker i flisfuger.

Det registreres manglende utførelse ved overganger/avslutninger.

### Anbefalte tiltak

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Skjevheter på gulv kan settes i sammenheng med råteskader i bjelkelag.

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre. Det mangler håndløper på veggen.

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

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

### Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket.

Vannet var steng på befaringen slik at sen avrenning fra tappested kunne ikke påvises.

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

Påvis noe rust på avløpsanlegg fra byggeåret.

Eldre avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Deler av vann- og avløpssystemet fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

---

### Anbefalte tiltak

Avløpssystem anbefales testet når vannet i boligen er på. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## Vannledninger

### Oppsummering

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Vannet var avstengt, aktive lekkasjer og test av hovedstoppekran er derfor ikke kontrollert.

Ingen opplysninger om frostproblematikk. Påvist irring ved enkelte rør.

### Anbefalte tiltak

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

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Det anbefales ytterligere undersøkelser når anlegget er fylt med vann for sjekk av aktive lekkasjer.

Deler av vann- og avløpssystemet fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Deksel på berederen er løst.

### Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Deksel på bereder må skiftes/festes.

## Ventilasjon

### Oppsummering

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

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

### Anbefalte tiltak

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Mekanisk vifte på bad og kjøkken anbefales etablert.

### Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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

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

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**3.3.2025**

Rapportdato  
**5.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Hassan Saed Romi Al Eboudi

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Muna Abbas Al-Mosawi

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Sajjad Hassan Al Eboudi

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 41544653  
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



#### Om bygningssakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Ole Evenstads vei 1382, 2480 Koppang

|             |          |           |    |               |   |          |   |
|-------------|----------|-----------|----|---------------|---|----------|---|
| Kommunenr:  | 3423     | Gårdsnr:  | 10 | Bruksnr:      | 5 | Festenr: | 2 |
| Seksjonsnr: |          | Andelsnr: |    | Leilighetsnr: |   |          |   |
| Byggeår:    | 1948     |           |    |               |   |          |   |
| Boligtype:  | Enebolig |           |    |               |   |          |   |

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Selveier enebolig oppført med kjeller og 1 ½ etasje. Grunn- og ringmurer i sparesteinsbetong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord. Etasjeskillere med trebjelkelag. Saltak teknet med shingel, ukjent byggeår. Takkonstruksjon etablert med kaldtloft. Dører med malte finerte dørblad, vinduer hovedsaklig med varevinduer. Dører og vinduer fra opprinnelig byggeår. Renner og nedløp i metall. Helbeslåtte piper over tak. Ildsteder tilknyttet teglpipe.

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

##### TOMT

Festet tomt på ca. 1 921 m<sup>2</sup>. Område med spredt eneboligbebyggelse, noe fritidsbebyggelse og jord/skogbruk. Adkomst til eiendommen via veg på nabo tomt. Ingen opplysninger om vegrett, anbefaler ytterligere undersøkelser. Krysning av usikret jernbanetrase for tilkomst til eiendommen. Naturtomt med slakt hellende vestvendt terreng. Gressbevakst tun. Inngangsparti mot øst og terrasse mot sydvest. Privat vann, ukjent vedrørende vannkilde og

vannkvalitet. Antatt privat avløp.

Opplyst ved NVE sine kartsider at tilkomsten for eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

#### PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv, laminat og fliser.

Vegg: Overflater bestående av panel.

Tak: Overflater bestående av panel.

#### OPPVARMING

Boligoppvarming med strøm og vedfyring.

#### VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Manglende ventilasjon på våtrom, toalettrom og kjøkken.

#### 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 Byggforskserien 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.
- Tredører/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
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

| Etasje           | BRA        | P-ROM      | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                       | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|------------|------------|----------|---------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje        | 65         | 65         | 0        | Entre, gang, toalettrom, soverom, stue, kjøkken og bad. |                   |
| 2. etasje        | 44         | 40         | 4        | Trappegang og 2 soverom                                 | Bod               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>109</b> | <b>105</b> | <b>4</b> |                                                         |                   |

Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 65         | 65                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 2. etasje        | 44         | 44                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>109</b> | <b>109</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

Gulvareal (ny arealstandard)

| Etasje           | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 2. etasje        | 55              | 44                  | 11                                  |
| <b>Totalt m²</b> | <b>55</b>       | <b>44</b>           | <b>11</b>                           |

Kommentar til arealberegning

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

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm, gulvareal 11 m2. Deler av arealet i 2.etasje med skråtak og er under 190cm. Kaldtloft, overbygget inngangsparti og terrasse uten beregningsmessig areal. Frittstående uthus vurderes som ikke måleverdig på grunn av tilstand og er ikke medtatt ved arealoversikten. Uthus ca. 23 m2.

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Nedløpsrør uten etablert drenerør under terrasse.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunn og ringmurer antatt oppført med sparesteinbetong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser om: Gravd ned og satt dreneringsrør rundt boligen. Utført av selger selv.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

#### Oppsummering av drenering

TG-3

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

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

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 foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Behov for noe terrengjusteringer ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

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

## 6.2 Grunnmur og fundament



Viser sprekk i grunnmur. Bilde tatt i kjeller.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Antatt fundamenter med støpte betongsåler til fast byggegrunn. Gulvkonstruksjon i kjeller med stedlige masser og betong.

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Type grunnmur i kjeller

Betong med sparestein

Grunn- og ringmurer antatt oppført med sparesteinbetong. Utvendig overflater hovedsaklig med malte overflater.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Pussbehandling med pussavflassing, muggroser og saltutslag på innvendige overflater.

Utvendige grunn- og ringmurer med malingavflassing, pusskader samt noe mosedannelse.

### 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.

Noe vedlikehold må påregnes.

## 6.3 Kryp kjeller





Deler av stubbloftkledningen og isolasjon i krypkjeller under baderommet har løsnet.



Viser råteskader i stubbloftkledning. Deler av stubbloftkledningen og isolasjon i krypkjeller har løsnet.

## Beskrivelse

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

## Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 22 vektprosent.

Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

## Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.

Det registreres omfattende fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren har løsnet/ falt ned ned pga fuktskader.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med råteskader i krypkjelleren.

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som et forebyggende tiltak mot kondensering og påfølgende vekst av mugg og råtesopp, anbefales det å legge vintermatter på bakken i krypkjeller som tiltak mot kondensering vinter og sommerstid.

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Det må utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Skaden må utbedres og råteskadet treverk må skiftet ut, etterisolering må påregnes. Som et forebyggende tiltak kan det etter utbedring av skaden, monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

## Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Deler av stubbloftkledningen og isolasjon i krypkjeller har løsnet.

## 6.4 Rom under terreng



Viser fuktgjennomslag i grunnmur i kjeller.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med betong og stedlige morenemasser. Trappekonstruksjon i støpt utførelse. Vegger med pusset murverk. Himlinger med kledningsbord.

Kjeller med tegn etter museaktivitet.

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 gulv ved sluk i kjeller.

Det observert 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.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres. Isolasjon i lufteluker må fjernes.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid. Må ses i sammenheng med manglende fuktsikring og svikt i dreneringen.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.



Vann trenger inn gjennom kjellergulv. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting





Viser søylefundamenter under terrasse.



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Terrasse               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p>Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.</p> <p>Rekkverk og håndløper i tre. Rekkverk målt til 102cm.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
| <p>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?</p> <p>Eier opplyser om: Terrasse på ca 50 kvadratmeter har blitt bygget på egeninnsats.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja                     |
| <p>Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja                     |
| <p>Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei                    |
| <p>Er det krav til rekkverk?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja                     |
| <p>Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja                     |
| <p>Er balkong / terrassen teknet?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei                    |
| <p><b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b></p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Det registreres skjevheter i konstruksjonen.</p> <p>Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.</p> <p>Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.</p> <p>Det mangler rekkverk/håndløper for begge trapper.</p> |                        |
| <p><b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b></p> <p>Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.</p> <p>Overflatebehandling må påregnes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>10 000 - 50 000</b> |



Det mangler rekkverk/håndløper for begge trapper.

## 6.6 Vinduer og dører



Viser varevindu i kjeller.

### Beskrivelse

Vinduer hovedsaklig med varevinduer fra opprinnelig byggeår.

Innerdører med malte finerte dørblad.

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 1983.

Vindu på bad med 2 lags isolerglass fra 2007

Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2007.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu på bad med 2 lags isolerglass fra 2007. Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2007.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja



Viser sprukket glass i kjeller.

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det blir påvist skade i glass på varevindu i kjeller.

Innvendige vindusoverflater med generelt omfang av kondens da befaringen ble gjennomført.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og løsnet.

Det registreres manglende bruk av tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

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

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Lokalt noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.7 Yttervegger



Viser råteskader i kledningen.

Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår. Antatt noe overflatebehandling.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

#### Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres store råteskader i kledningen. Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er ikke luftet. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.



Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.



Kledningen er ikke luftet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Påviste skader må utbedres. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Viser loft. Loft med manglende adkomst. Bilde tatt fra gardintrapp.



Viser loft isolert med sagflis.

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft i over himling 2.etasje uten etablert adkomst.

Himling mot kaldtloft antatt isolert med sagflis.

Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner.

Rafteloft med tegn etter mus- og vepseaktivitet.

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

Ja

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

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

**TG-2**

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres fuktmerker rundt taggjennomføring til pipe. Manglende adkomst for målinger.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres. Etterisolering av kaldtloft må påregnes.

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Forøvrig ingen påviste tegn på innvendige flater eller ved rafteloft som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen.

## 6.9 Renner og nedløp





Forkantbeslag i overgang takfot og ned mot renne er ikke montert. Råteskader registreres.

|                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                       | Metall          |
| Taknedløp ført direkte til terreng. Forkantbeslag i overgang takfot og ned mot renne er ikke montert.                                                                                                                                                      |                 |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                          | Ukjent          |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                                                                                                                                                                                    | Ja              |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b> <span style="float: right;"><b>TG-3</b></span>                                                                                                                                                                     |                 |
| Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.<br><br>Forkantbeslag i overgang takfot og ned mot renne er ikke montert.                                                                                                    |                 |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                              |                 |
| Drensrør bør monteres for å lede vannet vekk fra boligen.<br><br>Forkantbeslag i overgang takfot og ned mot renne er ikke montert.<br><br>Nedløpsrør med buling/skade må utskiftes.<br><br>En utbedring bør sees i sammenheng med utskifting av takteking. |                 |
| Utbedringskostnader                                                                                                                                                                                                                                        | 10 000 - 50 000 |

## 6.10 Takkonstruksjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Takkonstruksjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Saltak     |
| Saltakskonstruksjon, sperrer utført med umerket skurlast. Takkonstruksjon etablert med kaldtloft.                                                                                                                                                                                                                          |            |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?                                                                                                                                                                                                                                       | Ja         |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?                                                                                                                                                                                                                                      | Ja         |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b> <span style="float: right;"><b>TG-2</b></span>                                                                                                                                                                                                                                      |            |
| Det registreres svai/nedbøy i takflaten.<br><br>Innvendige himlingsflater med synlige skjevheter.<br><br>Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner. Gesimskasser med tett utførelse.<br><br>.Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. |            |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |            |
| Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.<br><br>Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.                                                                                      |            |



Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Vindskier og isbord med mosedannelse, generell slitasje og råteskader.

|                                                                                                          |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type tekking                                                                                             | Pappshingel |
| Saltak tekket med shingel, tekking av ukjent alder. Malte vindskier, isbord uten metallbeslag.           |             |
| Undertak utført med trebord fra byggeåret. Ukjent vedr sekundærsjikt mellom undertak og tekkematerialet. |             |
| Inspisert fra                                                                                            | Fra bakken  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                   | Ukjent      |
| Alder på taktekkingen er ukjent.                                                                         |             |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?                         | Ja          |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                        | Ja          |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                             | Ja          |

#### Oppsummering av taktekking

**TG-3**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tette raftekasser påvist med svertesopp, nedheng og lokal slitasje.

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

Det ble påvist enkelte skader på tekkematerialet ned mot takfot.

Ukjent vedrørende fukt/råte i skjulte konstruksjoner.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Vindskier og isbord med mosedannelse, generell slitasje og råteskader.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger og vedlikehold må påregnes. Taktekkingen vurderes å måtte oppgraderes.

Vindskier og isbord med mosedannelse, generell slitasje og råteskader. Påviste skader må utbedres.

#### Utbedringskostnader

**150 000 - 300 000**



Takflater med generelt omfang av mosedannelse.

## 6.12 Utstyr på tak

|                                                                                                                                                                                                                                               |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Er det krav til snøfanger?                                                                                                                                                                                                                    | Ja                     |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?                                                                                                                                                                                           | Nei                    |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                                                                                                                                                                                                      | Ja                     |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?                                                                                                                                                                            | Ja                     |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>TG-3</b>            |
| <p>Det er krav til stige for adkomst for feier.</p> <p>Det er ikke etablert takstige under en av pipene. Dette må etableres, alternativt etablere en godkjent gangbru mellom pipene.</p> <p>Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.</p> |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                 |                        |
| <p>Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.</p> <p>Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.</p>                                                                                                                                |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>10 000 - 50 000</b> |

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                        |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                   | Trebjelkelag |
| Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. |              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                | Ja                      |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| <p>Det registreres store skjevhet, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 35mm</p> <p>For videre omtale se krypekjeller / rom under terreng.</p> <p>Det registreres store rystelser i gulvet. Dette kan ha en årsakssammenheng med råte i bjelkelaget og lang spennvidde mellom bjelker.</p> |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| <p>Ytterligere undersøkelser av krypkjeller/etasjeskille må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på råteskader i bjelkelaget.</p> <p>Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p>                                                                                     |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>50 000 - 150 000</b> |

## 6.14 Ildsted/Skorstein

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

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

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

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Det registreres sotvann og noen rust på sotluker. Det ble påvist enkelte riss og noe pusslipp ved enkelte røykgassgjennomføringer.

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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Er en kostadsestimat opplyst gjelder dette kun kontroll av pipe/ildsteder, eventuelle kostnader vil komme i tillegg.

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

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

#### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.15 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-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Kjøkken uten etablert avtrekk.

Overløp ikke tilknyttet avløp. Stikkontakt med noe ufagmessig utførelse.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med noe justeringsbehov.

Det registreres svelleskader og sprek i benkeplate. Skrog er løst. Blandebatteri er løst.

Overløp ikke tilknyttet avløp. Ved tett kum eller oversvømmelse vil vann renne på gulv.

#### Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

#### Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

#### Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt.

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/ midlertidig brukstillatelse.

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

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

Nei

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat.



## 6.17 Toalettrom



Viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

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

Rommet mangler ventilering og tilluft ved dør for optimal ventilering.

Det registreres skjevheter på gulv. Boom under flis og sprekker i flisfuger.

Det registreres manglende utførelse ved overganger/avslutninger.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Skjevheter på gulv kan settes i sammenheng med råteskader i bjelkelag.

## 6.18 Trapp



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje

### Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Rekkverk i tre.

Bratt betongtrapp i kjeller uten rekkverk/håndløper.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

### Oppsummering av trapp

**TG-2**

Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre. Det mangler håndløper på veggen.

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

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.



Viser betongtrapp til kjeller.

## 6.19 Avløpsrør



Viser eldre avløpsrør i kjeller.

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Synlige avløpsrør med PVC-plast. PVC-plast av nyere dato.

Bunnledninger antatt utført med soil og sementrør.

Deler av avløpsanlegg antatt fra byggeåret.

Antatt privat avløpsanlegg med sedimenteringskum og spredegrøfter.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det registreres PVC-plast av nyere dato. Eier opplyser om skiftet ut avløpsrør i 2022, utført av eier.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket.

Vannet var steng på befaringen slik at sen avrenning fra tappested kunne ikke påvises.

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

Påvis noe rust på avløpsanlegg fra byggeåret.

Eldre avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Deler av vann- og avløpssystemet fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpssystem anbefales testet når vannet i boligen er på. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.20 Vannledninger



Rørstrekk på toalettrom er ikke betryggende festet.

Type anlegg Plast, Jern, Kobber

Inntaksledning med PEL-plast.

Privat vann, ukjent vedrørende vannkilde og vannkvalitet.

Stoppekran plassert i kjeller.

Installasjoner av blandet alder.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

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? Ikke kontrollert

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Ikke kontrollert



Viser manglende jording av vanninntak.  
Hovedstoppekran plassert i kjeller.

## Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Vannet var avstengt, aktive lekkasjer og test av hovedstoppekrane er derfor ikke kontrollert.

Ingen opplysninger om frostproblematikk. Påvist irring ved enkelte rør.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Det anbefales ytterligere undersøkelser når anlegget er fylt med vann for sjekk av aktive lekkasjer.

Deler av vann- og avløpssystemet fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.21 Elektrisk



Viser stikkontakt med noe fagmessig utførelse.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

3-fase 230V anlegg med 32A hovedsikringer.

Sikringer med automatsikringer og felles jordfeilbryter.

Elektrisk anlegg med blandet alder og utførelse.

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av det elektriske anlegget er oppgradert.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

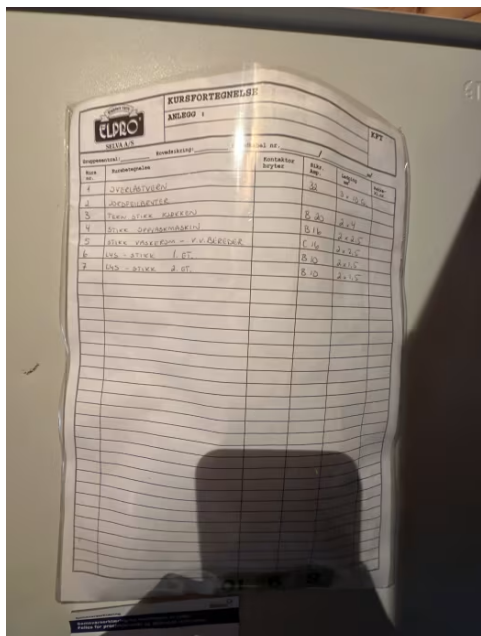
Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart



Leder i stikkontakt ligger utenfor stikkontakt.



Viser kursfortegnelse.

## Oppsummering av elektrisk

TG-3

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

Det registreres feil ved det elektriske anlegget som krever tiltak.

Børøringsfare på deler av installasjon, sikringsskap mangler avdekking, løse stikkontakter og brytere.

Vanninntak uten tilkobling av jordledning. Installasjoner med blandet alder og slitasje.

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

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

Samsvarserklæring på utført arbeid må fremskaffes.

## Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





Viser sikringsskap plassert i bod 2.etasje



Eldre koblingssboks mangler lokk.

## 6.22 Varmtvannsbereder





Viser Høiax bereder plassert på innstøpt Europall i kjeller.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på innstøpt Europall.

Årstall

Ukjent

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-2**

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Deksel på berederen er løst.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Deksel på bereder må skiftes/festes.

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-2**

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaifventiler på yttervegg anbefales etablert.

Mekanisk vifte på bad og kjøkken anbefales etablert.

## 6.24 Våtrom



Viser hull i gulv på bad. Manglende bruk av membran/ mansjetter ved gjennomføringer.



Viser manglende bruk/oppbrett av membran ved dør til kjeller.

#### Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

Baderom 1.etasje opplyst fra 2012. Gulv med fliser. Vegger med sokkelflis, fliser og malt panel.

Naturlig avtrekk via ventiltet teglpipe.

Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert grunnet manglende adkomst/sikt.

Synlig gulv uten etablert fallforhold.

Det registreres varierende håndverksmessig utførelse på våtrommet.

Fuktsikring mot terskler er ikke etablert.

Overgang gulvflis og veggflis med enkelte glipper, baderommet vurderes som utett.

Det er ikke foretatt hulltaking. Deler av stubbloftkledningen og isolasjon i krypkjeller under baderommet har løsnet og det er foretatt undersøkelser der. Undersøkelsen viser ingen tegn til fuktighet rundt sluk.

#### Anbefalte tiltak

Rehabilitering av baderommet anbefales. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Viser baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Viser sluk. Sluk inspisert fra åpninger i stubbloftkledningen.

## 6.25 Øvrig: Innvendige overflater



Listing fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.



Overflater etablert med noe varierende håndverksmessig utførelse.

#### Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av tregulv, laminat og fliser.

Vegg: Overflater bestående av panel.

Tak: Overflater bestående av panel.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-3**

Overflater fremstår utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.

Det registreres skjevheter og løs trepanel i himling i stue, utbedringer må påregnes.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres arbeid med ufagmessig utførelse.

Utbedringer tilpasninger må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### Utbedringskostnader

**50 000 - 150 000**

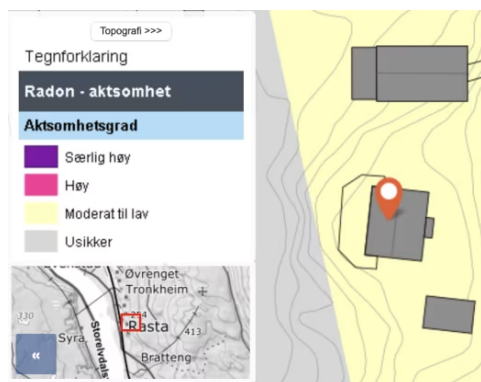


Gulv fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.



Listing med varierende håndverksmessig utførelse. Strømkabel ført bak listverk.

## 6.26 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav

### Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



## 6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant