

# Mastmovegen 32 2414 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 183 m<sup>2</sup>

BRA-i: 183 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

25

TG-3

1

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21231>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom: Kjeller

##### Oppsummering

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er indikert fuktighet ved måling mot vegg og gulv.

##### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast rundt deler av boligen. Det registreres manglende topplst.

Det registreres grunnmursplast ved deler av grunnmur mot nord.

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

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.

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

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

Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

For videre omtale se "rom under terreng"

##### Anbefalte tiltak

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

Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Men fremstår som tørr.

Det registreres ingen tegn til fukt eller skader i konstruksjon.

Det registreres materialer liggende i krypkjeller.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellervegg.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater ved fyrrom som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

### Anbefalte tiltak

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

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

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen. Rekkverk ved terrasse fremstår noe dårlig festet.

Noe slitasje som følge av alder ved bjelker ved balkong.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Overflatebehandling av terrassebord må påregnes.

Lettklinkerblokker ved terrasse mot øst er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det registreres punktert glass ved kjellervinduer.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens i kjeller. Dugg mellom glass registreres.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på de eldste vinduene og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Terrassedør med justeringsbehov. Enkelte dører og vinduer med justeringsbehov.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vinduer montert i mur.

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

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Etablere avstand mellom omramming og vannbrett må påregnes.

## Yttervegger

### Oppsummering

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

Det registreres enkelte steder værslitt/oppsprukket trekledning.

Endevendende anbefales behandlet. Hvis endevenden får stå ubeskyttet, trekker treverket til seg fuktighet, selv om de er behandlet på yttersiden. Det anbefales at endevenden mettes med maling eller beis.

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 at endevenden mettes med maling eller beis.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon ved gjennomføringer på loft.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert. Kan til fordel justere isolasjonen litt mot raft.

### Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Fuktskjolder må holdes under oppsyn.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

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

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

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av skader på nedløpsrør må påregnes.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Må fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er observert mindre rustdannelse på beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og tettheten i tiden som kommer er usikker.

### Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Flere kjellergulv med skjevheter.

Ved belastning registreres mindre rystelser i bjelkelaget. Det registreres stedvis knirk.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

### 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.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det er registrert mindre rust i beslag rundt pipa. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

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 feiveesen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipehatt mangler, eier opplyser om at denne foreligger.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Glassplater i benkerygg. Laminerte benkeplater. Rustfri kum og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Plass for kjølskap. Integrert oppvaskmaskin, micro, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Komfyrvakt må etableres i forhold til krav.

---

## Toalettrom: 1.etasje

### Oppsummering

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

Det registreres sprekker ved tregulv og fukt skjolder bak toalett. Ingen forhøyde verdier ble målt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Isolering av avløpsrør i krypkjeller anbefales.

---



### Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig ved himling i kjellergang.

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling.

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

Det registreres irr på flere koblinger.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Ingen lekkasjer eller skader 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.

### Anbefalte tiltak

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

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra åpen rørfordeling.

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført ved oppgradering av kjøkken.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

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

## Vannbåren varme

### Oppsummering

Anlegget har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det registreres irr og rust ved rørkoblinger.

Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Levetid på vannbårene varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eier opplyser om at en radiator i stue ikke kan stenges helt.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

### Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Eier opplyser at fyrkjele er tilpasset biobrensel, men ingen dokumentasjon er framlagt.

Det registreres irr på koblinger. Ingen opplysninger om problemer med anlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### 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.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

### 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.

---

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Stedvis flate partier.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu er plassert i våtzone. Ukjent vedrørende behandling av vindu i våtsonen.

Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

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

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak overflater

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Oppsummering av ventilasjon

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

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

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

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

## Øvrig: Vaskerom

### Oppsummering

Det registreres fuktskjolder i himling ved takventil.

Det er manglende oppbrett rundt rørgjennomføring til radiator.

Det registreres ikke belegg under klemring ved sluk. Tettheten er derfor usikker.

Ukjent vedrørende behandling av vegger i våtsoner. Lokal utbedring rundt rørgjennomføringer må påregnes.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger og bruksutnyttelse for kjellerplanet.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bruksendringer i kjeller. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.8.2024**

Rapportdato  
**8.8.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: Berit Mømb Sveen  
Navn: Jan Sveen

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### 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. Fyringsanlegg, 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: Mastmovegen 32, 2414 Elverum

Kommunenr: 3420      Gårdsnr: 30      Bruksnr: 669      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1972

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGEMÅTE

Grunnmur av murt lettklinkerblokker. Opplyst støpte kjellergulv. Etasjeskille et er trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende panel. Saltakkonstruksjon i tre med fabrikkfremstilte fribtbærende tretakstoler teknet med pappshingel. Ildsted tilknyttet to løps teglpipe.

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

##### TOMT

Solrik selveiertomt med noe utsikt mot vest. Areal: ca. 1205 kvm. Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten er inngjerdet med bordgjærde. Opparbeidet med plen og beplantninger. Beplantet hekk mot øst. Asfaltert innkjøring og gårdsplass. Deler med belegningsstein.

##### PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

## EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, parkett, betong, og fliser.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater, tapet og gips.

Tak: Overflater bestående av takess plater og trepanel.

## OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Ombygget oljefyr tilknyttet radiatorer og forbruksvann. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad 1. etasje og i gang i 1. etasje.

## VENTILASJON

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

## 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 flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- 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.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskifting 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.

## Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Eier opplyser om oppgradering av overflater. Arbeid utført av Vikingbygg AS.	Nei
2013	Eier opplyser om ny kjøkkeninnredning	Nei
2009	Eier opplyser om bygget ny garasje. Vikingbygg AS	Ja
2014	Eier opplyser om utvidelse av terrasse mot vest.	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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

<b>Internt bruksareal</b>	<b>BRA-i</b>	Bruksareal innenfor boenhetens 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)
Enbolig	183	183	0	0	77
Garasje	45	0	45	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>228</b>	<b>183</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>77</b>

## Bygning: Enbolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	126	126	0	0	77
Kjeller	57	57	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>183</b>	<b>183</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	126	126	0	Vindfang, gang, toalettrom, 3 soverom, bad, kjøkken, vaskerom, spisestue og stue.	
Kjeller	57	49	8	Trapperom, gang, mellomgang, bad, stue og bakestue.	Fyrrom og bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>183</b>	<b>175</b>	<b>8</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	0	45	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	0	45		Garasje og bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om etablering av utvendig fuktsikring mot nord før hans eie.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

### Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke etablert grunnmursplast rundt deler av boligen. Det registreres manglende topplst.

Det registreres grunnmursplast ved deler av grunnmur mot nord.

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

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.

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

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

Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

For videre omtale se "rom under terreng"

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.



## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

## 6.3 Kryp kjeller



Viser krypkjeller.

Beskrivelse	
Ventilering av kjeller og krypkjeller via enkelte ventiler i ytterveggene.	
Tilgang til del av krypkjeller via luke i kjeller.	
Grunn bestående av sandmasser.	
Krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn.	
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?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Men fremstår som tørr.	
Det registreres ingen tegn til fukt eller skader i konstruksjon.	
Det registreres materialer liggende i krypkjeller.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

## 6.4 Rom under terreng



Viser saltutslag på vegg i fyrrom.

Type rom under terreng Delvis innredet

Støpt betonggulv uten etablert dampsperre. Kjelleren er innredet til boligformål og boder. Flere veggventiler registreres.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Opplyst at arbeider med innredning av kjeller ble utført i ca 2010.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

### Oppsummering av rom under terreng

**TG-2**

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellervegg.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater ved fyrrom som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

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

## 6.5 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.



Viser balkong med adkomst fra soverom.

Type Terrasse, Balkong, Platting

Balkongen er opphengt på husveggen.

Terrasse med adkomst fra stue og terreng. Opphengt på husveggen og opplagret på søylefundament.

Platting ved inngangsparti. Fundamentert på lettklinkerblokker.

Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregnert trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser om utviding av veranda mot vest.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-2**

Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen. Rekkverk ved terrasse fremstår noe dårlig festet.

Noe slitasje som følge av alder ved bjelker ved balkong.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Overflatebehandling av terrassebord må påregnes.

Lettklinkerblokker ved terrasse mot øst er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.



Viser terrasse mot øst, deler danner gulv ved overbygget inngangsparti.

## 6.6 Vinduer og dører



Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vinduer montert i mur.



Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

### Beskrivelse

Eldre vinduer med 1+1 glass fra byggeår i kjeller.

Ytterdør med glassfelt fra 1987.

Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 1972, 2006, 2012 og 2018.

Terrassedør med glass, produksjonsår 2009 og 2012.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Påvist isolerglass fra 2006, 2012 og 2018.

Påvist terrassedører med glass fra 2009 og 2012.

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



Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres punktert glass ved kjellervinduer.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens i kjeller. Dugg mellom glass registreres.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på de eldste vinduene og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Terrassedør med justeringsbehov. Enkelte dører og vinduer med justeringsbehov.

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

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vinduer montert i mur.

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

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Etablere avstand mellom omramming og vannbrett må påregnes.

## 6.7 Yttervegger



Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Endeveden anbefales mettet med beis/maling.

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser om jevnlig overflatebehandling.

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? Nei

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

Det registreres enkelte steder værslitt/oppsprukket trekledning.

Endevendene anbefales behandlet. Hvis endevenden får stå ubeskyttet, trekker treverket til seg fuktighet, selv om de er behandlet på yttersiden. Det anbefales at endevenden settes med maling eller beis.

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 at endevenden settes med maling eller beis.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser fuktskjolder ved takkonstruksjonen.

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Loft med adgang via luke med skyvestige fra vaskerom. Loft isolert med mineralull. Bordet undertak.

Hele loftet er ikke besiktiget pga manglende adgangsmuligheter. Deler av loft med ganggulv.

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
---	-----

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon ved gjennomføringer på loft.

Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Kan til fordel justere isolasjonen litt mot raft.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Fuktskjolder må holdes under oppsyn.



Viser fuktskjolder og synlige spiker igjennom undertak.

## 6.9 Renner og nedløp



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

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Enkelte nedløp ført videre i lukket rørsystem til terreng. Rørsystem under bakken er ikke kontrollert.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det ble registrert stedvis buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning	
Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av skader på nedløpsrør må påregnes.	



Det er etablert varmekabler i takrenne mot øst.

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved takkonstruksjonen.	

## 6.11 Taktekking





Viser taktekkingen.



Det registreres mosegroing på taket.

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om tekking fra 2002.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Må fjernes som et vedlikeholdstiltak.

Det er observert mindre rustdannelse på beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og tettheten i tiden som kommer er usikker.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

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

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er opplyst støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Deler av 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Stubbloft med asfalt vindtett plater.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Flere kjellergulv med skjevheter.	
Ved belastning registreres mindre rystelser i bjelkelaget. Det registreres stedvis knirk.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	
<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.	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted montert i stue 1.etasje

Type pipe	Tegl
To - løps teglpipe. Sotluker plassert ved fyrrrom.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
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?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja



Viser sotluker i kjeller.

### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er registrert mindre rust i beslag rundt pipa. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipehatt mangler, eier opplyser om at denne foreligger.

## 6.15 Kjøkken



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

### 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. Over og underskap. Lys under overskap. Glassplater i benkerygg. Laminerte benkeplater. Rustfri kum og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap. Integriert oppvaskmaskin, micro, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Komfyrvakt må etableres i forhold til krav.

### 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.



Viser del av kjøkkeninnredning.

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger og bruksutnyttelse for kjellerplanet.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bruksendringer i kjeller. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

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

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

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

## 6.17 Toalettrom: 1.etasje



Viser toalettrom i 1.etasje



Det registreres fuksjolder bak toalett.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Ja

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

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.

Det registreres sprekker ved tregulv og fukskjolder bak toalett. Ingen forhøyde verdier ble målt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

## 6.18 Trapp



Viser trapp mellom etasjene.

#### Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av trapp

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Det registreres stedvis knirk. Bruksslitasje ved trinn må påregnes.

## 6.19 Avløpsrør



Viser avløpsrør i gang i kjeller.

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke registreres i kjeller.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Isolering av avløpsrør i krypkjeller anbefales.



Viser avløpsrør på bad i kjeller. Fremstår noe dårlig festet.

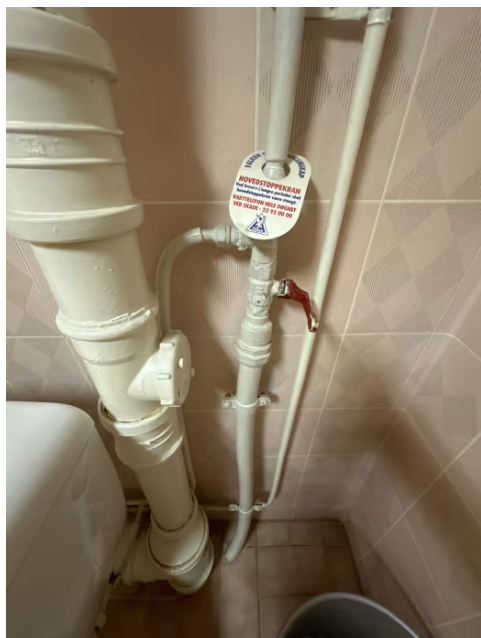


Avløpsrør i krypkjeller må isoleres.

## 6.20 Vannledninger



Viser åpen rørfordeling i kjeller.



Viser vanninntak og hovedstoppekran.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering.

Er det etablert fordelerskap? Åpen rørfordeling

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

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

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

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig ved himling i kjellergang.

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling.

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

Det registreres irr på flere koblinger.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Ingen lekkasjer eller skader 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.

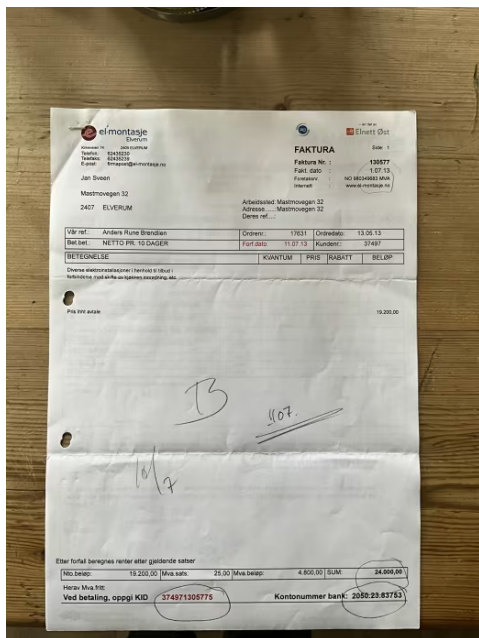
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra åpen rørfordeling.

6.21 Elektrisk





Viser samsvarserklæring for installasjon på kjøkken.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om etablert nytt sikringssskap.

Eier opplyser om installasjon i garasje, opplegg på kjøkken og montert utelys/downlights.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført ved oppgradering av kjøkken.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

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

## 6.22 Vannbåren varme



Viser eksempel på radiator montert i stue.



Det registreres rust og irr på koblinger.

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

### Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Anlegget har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det registreres irr og rust ved rørkoblinger.

Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Levetid på vannbårne varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eier opplyser om at en radiator i stue ikke kan stenges helt.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

## 6.23 Varmesentral



Viser oljefyranlegg plassert i kjeller.

Type anlegg	Oljefyr, Varmepumpe
Luft til luft varmpumpe. Inndel montert i stue. Opplyst fra 2019.	
CTC fyrkjele med oljebrenner plassert i fyrrom i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om Hagen Rørlegger & Varmeservice har utført service i på oljefyr i 2019.	
Eier opplyser om etablert nye oljetanker.	
Når var siste service på anlegget?	
Opplyst 2019. Ikke fremlagt noen dokumentasjon.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Nei



Viser tanker med bioolje.



Viser utekran og påfylling av oljetanker under luke ved platting.

Har oljetank lekkasjesikring?

Nei

Har fyrkjøl manglende tilpassing til biobrensel?

Nei

Er det registrert lukt fra anlegget?

Nei

### Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Eier opplyser at fyrkjele er tilpasset biobrensel, men ingen dokumentasjon er framlagt.

Det registreres irr på koblinger. Ingen opplysninger om problemer med anlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### 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.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser innedel montert i stue 1.etasje



Viser utedel montert på sørvegg.

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

### Oppsummering av ventilasjon

**TG-2**

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## 6.25 Våtrom: Bad 1.etasje



Viser sluk i dusjsonen.



Viser manglende mansjetter ved rørgjennomføringer. Lokalt utbedret med silikon.



Viser bad i 1.etasje

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med takess plater. Varmekabler i gulv. Håndklettørker tilknyttet fying.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst renovert i 2002.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Stedvis flate partier.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Ukjent vedrørende behandling av vindu i våtsone.

Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak overflater

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

### 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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusj med dør i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr**

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

Naturlig ventilasjon av bad med ventil i himling. Tilluft via spalte under dørbled.

**Oppsummering av ventilasjon**

TG-2

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

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

**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 (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**6.26 Våtrom: Kjeller**

**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

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er indikert fuktighet ved måling mot vegg og gulv.

**Anbefalte tiltak**

Badet må totalrenoveres.



Viser bad i kjeller

## 6.27 Øvrig: Innvendige overflater



Viser ripe i gulv i stue 1.etasje

### Beskrivelse

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, parkett, betong, og fliser.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater, tapet og gips.

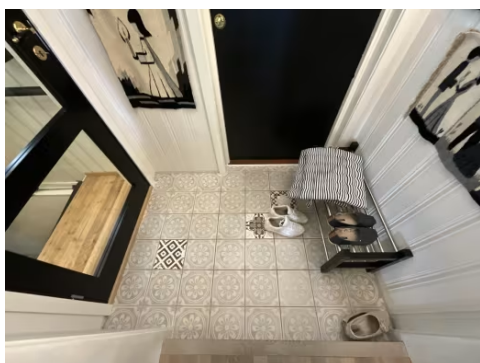
Tak: Overflater bestående av takess plater og trepanel.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

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

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





Det registreres stedvis boom under fliser i gang og i kjeller.

## 6.28 Øvrig: Vaskerom



Det registreres manglende oppbrett rundt rørgjennomføringer i gulv.



Ingen synlig gulvbelegg under klemring.

### Beskrivelse

Vaskerom i 1.etasje. Skyvedør i glass. Gulv med belegg. Vegger med beleggsoppbrett og malt strie. Himling med takess plater. Oppvarming med radiator. Installasjoner med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Innredning med slette fronter. Over og underskap. Laminerte benkeplater. To høyskap. Naturlig ventilering via klaffventil i himling samt luftespalte i vindue. Tilluft ved åpen dør.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres fuktskjolder i himling ved takventil.

Det er manglende oppbrett rundt rørgjennomføring til radiator.

Det registreres ikke belegg under klemring ved sluk. Tettheten er derfor usikker.

Ukjent vedrørende behandling av vegger i våtsoner. Lokal utbedring rundt rørgjennomføringer må påregnes.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser vaskerom.



Viser sprekke og fuktskjolder ved takventil. Ingen forhøyde verdier ble målt.

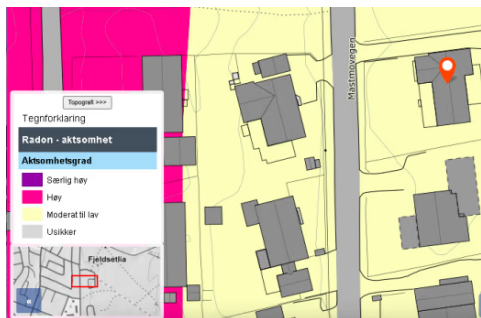
## 6.29 Øvrig: Garasje

### Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Ringmur av lettlinkerblokker. Taket har saltaksform tekket med shingel. Det er montert en to leddporter i metall med portåpner. Vindu med 2 lags isolerglass fra 2009. Innlagt lys og strøm. Utebeslysning med downlights. Renner og nedløpsrør av metall.

Isolert snekkerbod i bakkant. Vegger innvendig kledd med sponplater, støpt gulv og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn.

## 6.30 Øvrig: Radon



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

### Beskrivelse

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

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

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant