

# Rekdalsveien 106

# 5151 STRAUMSGREND

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

BRA: 225 m<sup>2</sup>

BRA-i: 198 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 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/16112>

### 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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Støttemur

##### Oppsummering

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

##### Anbefalte tiltak

Anbefales å få inn en fagmann på området, for å finne ut tiltak og utbedringskostnader. Utbedringskostnad er beregnet for å få inn fagekspert for å finne ut tiltak.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på ene siden av taket.(TG-3)

krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.

Ikke funnet andre avvik basert på visuell kontroll

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnadene er ikke et pristilbud fra en håndverker da dette kan variere fra tilbud til tilbud. Utbedringkostnaden er ca kostpris på materiell ca 15 000kr

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Våtrom

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ikke synlig membran i sluk (TG-3) Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Det er ikke registeret andre tegn til bruk av membran på bad (TG-3)

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000**

### Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast. Dreneringen/fuktsikring er fra bygge år og 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 ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng ) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Innvendig i kjelleren er det tegn på mineralutslag (salt/kalkutslag i overflater. Saltutslaget vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.

### Anbefalte tiltak

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Drenering anbefales å skiftes

For videre omtale se rom under terreng.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Grunnmur er antatt oppført i betong.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile

Bom/Hullrom i murpuss på innvendig grunnmur.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales før det eventuelt skal oppgraderes til bolig formål

Saltutslag/kapitlert sug i betong pga fuktsperre mangler. Det påregnes fuktvandring i grunn muren. Det anbefales å ikke kle inn grunnmuren eller oppbevare ting av verdi i kjeller . Ved eventuelt seinere anledning om innredering, anbefales det å få inn fag kompetanse på fukt og drenering.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Karmer er værslitte.(TG-2)

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.  
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.(TG-2)

Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet. (TG-2)

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. (TG-2)

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.(TG-2)

Det registreres stedvis råte i trekledning ved balkong veggen.(TG-2) (Et bord og et hjørne)

### Anbefalte tiltak

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

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Materialer med råteskader bør skiftes ut.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal eller tak bak knevegg. (TG-2)

### Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre på loftet bak kneveggene må forbedres.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. (TG-2) pga alder.

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Ikke funnet andre nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

### Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser i 1 etg ble det registrert et avvik på 12 mm og 18 mm (TG-2)

Med bruk av nivelleringslaser i 2 etg ble det registrert et avvik på 5 mm og 10 mm (TG-1)

Det registreres knirk i gulv 1 etg. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.(TG-2)

Det registreres knirk i gulv 2etg. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.(TG-2)

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

### Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.(TG-2)

Det er pussavskalling og slitasje på pipa over tak. (TG-2)

Bly rundt pipe/skorstein blir det samlet opp vann i en dam på baksiden. Anbefales å utbedre blyet for bortledning av vannansamling. (TG-2)

### 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 feievesen og en murer for å kartlegge tiltak/skade.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate og aluminium vask med egen benkeplate av aluminium .

Frittstående hvitevarer:

- komfyr
- Oppvaskemaskin.
- Kompiskap (kjøl/frys
- Ventilator

Eldre kjøkken fra 1960 med forventet bruks slitasje på kjøkkeninnredning/overflater.

### Oppsummering av avtrekk

Tilstandsgrad 2 settes pga alder.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

---

## Toalettrom: I kjeller

### Oppsummering

Toalettrom med toalett og vegghengt servant.  
Gulvbelegg og malte betongoverflater og panel. (TG-2 pga alder)

---

## Trapp

### Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. (TG-2)

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.(TG-2)

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. (TG-2)

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

### Anbefalte tiltak

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

Eldre stoppekran anbefales å skiftes

---



## Elektrisk

### Oppsummering

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 eiltsyn) 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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. (TG-2)

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 (TG-2)

### Anbefalte tiltak

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

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. (TG-2)

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. (TG-2)

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

### Anbefalte tiltak overflater

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.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Eldre baderoms innredning med normal/forventet bruksslitasje (TG-2)

### 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 tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Lovlighet

#### Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er over 5 meter til bakken uten at det er etablert brannstige iht krav.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.4.2024

Rapportdato  
29.4.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Rannveig Johanna Rio

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Erna Rio

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sindre Berentsen

Telefon: 41004836

Firma: Berentsen Bygg as

Epost: Sindre@Berentsentakst.no

Adresse: Øvsttunåsen 26a, 5223 nesttun

#### Egne premisser:

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.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

### Informasjon om boligen

Adresse: Rekdalsveien 106, 5151 Straumsgrend

Kommunenr: 4601

Gårdsnr: 21

Bruksnr: 576

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1960 - Innhentet fra eiendomsverdi

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE:

Grunnmuren er oppført i betong.

Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel/Kledning.

Taket har saltaksform tekket med betongstein.

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vindu med 2-lags isolerglass.

##### OVERFLATER :

Gulv: Fliser på bad. Gulvbelegg på øvrige rom og heltre gulv i 2 etg. Betong gulv i kjeller.

Vegg: sleike overflater med stie på vegg.

Tak: Takplater i stue, hvite slette takflater på øvrige rom.

##### OPPVARMING:

Vedovn, varmepumpe ellers elektrisk oppvarming.

## VENTILASJON:

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Klaffventiler i yttervegg.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skrånning eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	95	95	0	0	10
2. etasje	39	39	0	0	0
Kjeller	91	64	27	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>225</b>	<b>198</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	56	39	17
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>	<b>39</b>	<b>17</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	92	92	0	Entre 3,2 m <sup>2</sup> Mellomgang 12 m <sup>2</sup> Bad. 3,91 m <sup>2</sup> Soverom 11,06 m <sup>2</sup> Soverom 6,50 m <sup>2</sup> Kjøkken. 10,33 m <sup>2</sup> Soverom 13,32 m <sup>2</sup> Stue 31,49 m <sup>2</sup> Takhøyde i stue. 2,47m  3,3 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
2. etasje	38	37	1	Gang 15,5 m <sup>2</sup> Soverom 11,34 m <sup>2</sup> . Soverom 10,5 m <sup>2</sup> 0,69 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/Innkassinger/pipeløp etc.	Bod 1,2 m <sup>2</sup>
Kjeller	87	57	30	Gang 12,13 m <sup>2</sup> Oppholdsrom 13,59 m <sup>2</sup> Toalett 1,59 m <sup>2</sup> Vaskerom. 8,84 m <sup>2</sup> Oppholdsrom 20,94 m <sup>2</sup> Takhøyde 2,63m 3 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	Bod 1,59 m <sup>2</sup> Bod 1,96 m <sup>2</sup> Garasje. 26,70 m <sup>2</sup> Takhøyde i garasje 2,53m
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>217</b>	<b>186</b>	<b>31</b>		

### Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobekap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring 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-2**

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast. Dreneringen/fuksikring er fra bygge år og 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 ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng ) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Innvendig i kjelleren er det tegn på mineralutslag (salt/kalkutslag i overflater. Saltutslaget vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Drenering anbefales å skiftes

For videre omtale se rom under terreng.

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

**Oppsummering av grunnmur og fundament****TG-2**

Grunnmur er antatt oppført i betong.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile

Bom/Hullrom i murpuss på innvendig grunnmur.

**6.3 Støttemur**

## Beskrivelse

Støttemur med tørkehus/carport er dårlig

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

**Oppsummering av støttemur****TG-3**

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling..

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefales å få inn en fagmann på området, for å finne ut tiltak og utbedringskostnader. Utbedringskostnad er beregnet for å få inn fagekspert for å finne ut tiltak.

**Utbedringskostnader****Under 10 000****6.4 Rom under terreng**

Type rom under terreng

Grovkjeller

Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

**Oppsummering av rom under terreng****TG-2**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales før det eventuelt skal oppgraderes til bolig formål

Saltutslag/kapitlert sug i betong pga fuktsperre mangler. Det påregnes fuktvandring i grunn muren. Det anbefales å ikke kle inn grunnmuren eller og oppbevare ting av verdi i kjeller . Ved eventuelt seinere anledning om innredering, anbefales det å få inn fag kompetanse på fukt og drenering.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Rekkverkshøyden er målt til 83 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en eldre balkong oppført i betong.	

## 6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
<p>1etg</p> <p>-2 lags isolerglass i trekarm fra 2004, på soverom 1 etg</p> <p>-2lags isolerglass i trekarm fra 1984, på soverom 1 etg</p> <p>-2lags isolerglass i trekarm fra 2019, på bad 1 etg</p> <p>-2lags isolerglass i trekarm fra 1982, på soverom 1 etg. Og et annet vindu med nyere dato men ukjent årstall</p> <p>-Balkong dør i trekarm fra 2011 med 2 lags isolerglass</p> <p>-Fastkarmvindu i trekarm, i stue med 2 lags isolerglass fra 2020 (glass er byttet, ikke karm)</p> <p>2 etg</p> <p>-2lags isolerglass i trekarm vindu fra 2013</p> <p>-2lags isolerglass i trekarm vindu fra antatt byggeår</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Karmmer er værslitte.(TG-2)</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.</p> <p>- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Det er både liggende enkeltfaset kledning og stående kledning med underliggere og overliggere.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger.	
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?

Ja

#### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres værslett/oppsprukket trekledning.(TG-2)

Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet. (TG-2)

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. (TG-2)

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.(TG-2)

Det registreres stedvis råte i trekledning ved balkong veggen.(TG-2) (Et bord og et hjørne)

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Materialer med råteskader bør skiftes ut.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal eller tak bak knevegg. (TG-2)

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre på loftet bak kneveggene må forbedres.

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ca 2012	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige, 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-2</b>
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. (TG-2) pga alder.	

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Rød takstein skiftet ca 2012	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er skiftet i 2012	
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?	Nei

**Oppsummering av taktekking****TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Ikke funnet andre nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

**6.12 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-3**

Det er ikke etablert noen snøfanger på ene siden av taket.(TG-3)

krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.

Ikke funnet andre avvik basert på visuell kontroll

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnadene er ikke et pristilbud fra en håndverker da dette kan variere fra tilbud til tilbud. Utbedringskostnaden er ca kostpris på materiell ca 15 000kr

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000****6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

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

Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser i 1 etg ble det registrert et avvik på 12 mm og 18 mm (TG-2)

Med bruk av nivelleringslaser i 2 etg ble det registrert et avvik på 5 mm og 10 mm (TG-1)

Det registreres knirk i gulv 1 etg. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.(TG-2)

Det registreres knirk i gulv 2etg. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.(TG-2)

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**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 taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-2**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.(TG-2)

Det er pussavskalling og slitasje på pipa over tak. (TG-2)

Bly rundt pipe/skorstein blir det samlet opp vann i en dam på baksiden. Anbefales å utbedre blyet for bortledning av vannansamling. (TG-2)

### 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 og en murer for å kartlegge tiltak/skade.

## 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. Laminat benkeplate og aluminium vask med egen benkeplate av aluminium .

Frittstående hvitevarer:

- komfyr
- Oppvaskemaskin.
- Kompiskap (kjøl/frys
- Ventilator

Eldre kjøkken fra 1960 med forventet bruks slitasje på kjøkkeninnredning/overflater.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes pga alder.  
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## 6.16 Lovlighet

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

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

Det er over 5 meter til bakken uten at det er etablert brannstige iht krav.

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: I kjeller

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**

Toalettrom med toalett og vegghengt servant.  
Gulvbelegg og malte betongoverflater og panel. (TG-2 pga alder)

## 6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

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

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. (TG-2)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

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?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)</p> <p>Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> <p>Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.(TG-2)</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)</p> <p>Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. (TG-2)</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p> <p>Ikke avdekket lekkasjer</p>	



### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Eldre stoppekran anbefales å skiftes

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. (TG-2)

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 (TG-2)

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe i stue fra 2023	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2023	
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpe er fra 2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet TG-1	
Ny varmpumpe installert i 2023. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	
Det nevnt at oljetank på eiendommen er gravd opp for mange år siden. (Ukjent når den ble gravd opp)	

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1994	
Størrelse	
150 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?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det var ikke krav om ventilasjon når boligen ble oppført. Ingen registrerte avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.25 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv-Mosaeik gulvflis med varmekabler. Vegg-Baderomsplater fra eldre årgang. Tak-Hvite takplater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Bad fra 1960	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. (TG-2)

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. (TG-2)

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

#### Anbefalte tiltak overflater

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.

### 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 tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Ikke synlig membran i sluk (TG-3) Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Det er ikke registrert andre tegn til bruk av membran på bad (TG-3)

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

150 000 - 300 000

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

INNEHOLDER:  
Vegghengt servant  
Dusjkabinett  
Frittstående toalett  
Varmelampe

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Eldre baderoms innredning med normal/forventet bruksslitasje (TG-2)

### Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Klaffventiler i yttervegg og i tak opp mot loft.

#### 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 tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant