

# Stenslivegen 53

## 7380 ÅLEN

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1949

BRA: 137 m<sup>2</sup>

BRA-i: 137 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 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/26991>

### 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

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangerer. TG3 er satt pga. manglende snøfangerer.

#### Anbefalte tiltak

Før snøfangere monteres må det kartlegges om taket tåler belastningen med tanke på økt snømengde, det anbefales på generelt grunnlag for å bedre personsikkerheten rundt boligen å etablere snøfangerer.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Våtrom: Vaskerom

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Rommet har ikke tettesjikt og tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG3 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

I påvente av en oppgradering og med tanke på valgte materialer på overflater må rommet tilnærmes en forsiktig bruk og vannsøl begrenses. Det er viktig å jevnlig rengjøre sluk for å sikre god avrenning.

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

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Det er ikke etablert fuktsikring rundt hele boligen og det er derfor risiko for fukt gjennomgang i muren. Det ble ikke byttet drenering på boligen nedside og delvis opp langs sidene. TG2 er satt pga. nevnte avvik.

#### Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng"

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, det er ukjent om disse er gjennomgående. TG2 er satt pga. riss og sprekker.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang.

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

Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur ble det stedvis indikert fuktavvik på gulv og nedre del av vegger. Dette kan skyldes fuktopptrekk fra grunn. Slitt drenering kan heller ikke utelukkes.

Fuktopptrekk fra grunnen er påregnelig da det på byggetidspunktet ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp.

TG2 er satt med bakgrunn i nevnte fuktavvik.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

Det registreres fuktmerker i undertaket, dette tyder på tidvis fukt gjennomgang, for full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

Eier opplyser at kaldloftet luftes via luftehatt på tak som ble montert i 2024.

TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn for stadfesting av tilstand anbefales.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Tekkingen er ikke inispisert pga. snø

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG2 er satt med bakgrunn i alder og materiale.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i entre mellom 15 og 30 mm.

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

TG2 er satt med bakgrunn i målte skjevheter.

### Anbefalte 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

Pipe er lavere enn 80 cm over tak.

Teglsteinspipe som går opp fra bod har tidligere fått fyringsforbud og benyttes ikke ved befaringen, skal denne tas i bruk må det forventes oppgraderinger.

TG2 er satt pga. lav pipe.

---

## Trapp

### Oppsummering

TG2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

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

---

## Varmesentral

### Oppsummering

TG2 er satt pga. utgått garanti.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

Det registreres riss / sprekker i flisfuge på sokkelflis ved toalett.

TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

### Anbefalte tiltak overflater

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

Isolering av ventilasjonskanal på loft må etableres for å hindre kondensering med påfølgende utvikling av fuktskader.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

TG2 er satt pga. manglende bunnlist.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Vannsøl bør begrenses pga. manglende bunnlist.

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Det er godt fall mot sluk i rommet.

Malingen på gulv har løsnet flere steder.

TG2 er satt pga. løs maling på gulvet.

### Anbefalte tiltak overflater

Rommet fungerer med dagens tilstand, vannsøl bør begrenses i påvente av en oppgradering.

---

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG2 er satt pga. slitt servantskap.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

### Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke utført da vegger i tre kledd med panel hadde åpen bunnsvill og fuktmåling ble utført i denne.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Det er utført søk med fuktindikator i mur overflater, undersøkelsen viser indikasjoner på fukt. Dette kan blant annet stamme fra kapillært opptrekk.

TG2 er satt med tanke på fuktavvik.

### Anbefalte tiltak fukt

Ved fremtidig oppgradering av rommet anbefales det ytterlige undersøkelse av konstruksjoner rundt badet.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

#### Anbefalte tiltak

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

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
3.2.2025

Rapportdato  
6.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Martin Halberg  
Navn: Tereza Rousova

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ole Gunnar Bye  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 45479696  
Epost: ogb@tft.no



#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Stenslivegen 53, 7380 Ålen

Kommunenr: 5026      Gårdsnr: 15      Bruksnr: 20      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1949

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Etterisolering og bytte av vinduer/dører.	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:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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)
U. etasje	60	60	0	0	0
1. etasje	77	77	0	0	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>137</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	60	41	19	2 ganger, vaskerom og 2 soverom.	2 boder.
1. etasje	77	77	0	Entre, soverom, bad, stue og kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>137</b>	<b>118</b>	<b>19</b>		

## Kommentar til arealberegning

Kaldloft er ikke oppmålt.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er i tidligere salgs annonse opplyst at dreneringen og fuktsikringen er fra 2014.	
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Det er ikke etablert fuktsikring rundt hele boligen og det er derfor risiko for fukt gjennomgang i muren. Det ble ikke byttet drenering på boligen nedside og delvis opp langs sidene. TG2 er satt pga. nevnte avvik.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For videre omtale se "rom under terreng"	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
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 i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, det er ukjent om disse er gjennomgående. TG2 er satt pga. riss og sprekker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur ble det stedvis indikert fuktavvik på gulv og nedre del av vegger. Dette kan skyldes fuktopptrekk fra grunn. Slitt drenering kan heller ikke utelukkes. Fuktopptrekk fra grunnen er påregnelig da det på byggetidspunktet ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte fuktavvik.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 92cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet. Kontrollen er begrenset pga. snø på terrassebord. Ingen synlige avvik registreres.</p>	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags glass. Ytterdører i malt utførelse. Terrassedør med glass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det opplyses at alle vinduer i 1.etasjen og dører er byttet i 2024, to vinduer i kjeller er fra 2013 og vindu på bod i kjeller er eldre.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ingen avvik registreres. Det gjøres oppmerksom på at kjeller vinduet som er gammelt, krever ekstra vedlikehold pga. alder.</p>	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det opplyses av eier at boligen er etterisolert 10cm, det er lagt nye plater, vindsperre duk, musetting og ny kledning i 2024.</p>	

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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik registreres.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
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
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Det registreres fuktmerker i undertaket, dette tyder på tidvis fukt gjennomgang, for full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.</p> <p>Eier opplyser at kaldloftet luftes via luftehatt på tak som ble montert i 2024.</p> <p>TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Jevnlig tilsyn for stadfesting av tilstand anbefales.	

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at takrenner og nedløp er fra 2024.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-1**

Ingen avvik registreres.

**6.9 Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon Valmet tak

Inspisert fra På tak

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

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

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

**6.10 Takteking**

Type teking Metallplater

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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

**Oppsummering av takteking****TG-2**

Tekkingen er ikke inspisert pga. snø  
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.  
TG2 er satt med bakgrunn i alder og materiale.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.11 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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangerer. TG3 er satt pga. manglende snøfangere.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Før snøfangere monteres må det kartlegges om taket tåler belastningen med tanke på økt snømengde, det anbefales på generelt grunnlag for å bedre personsikkerheten rundt boligen å etablere snøfangere.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
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 totalt avvik i entre mellom 15 og 30 mm. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG2 er satt med bakgrunn i målte skjevheter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Stål
Teglpipes fornyet med stålrør i 2015.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Vedovn fra 2018.	
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?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
<p>Pipe er lavere enn 80 cm over tak.  Teglsteinspipe som går opp fra bod har tidligere fått fyringsforbud og benyttes ikke ved befaringen, skal denne tas i bruk må det forventes oppgraderinger.  TG2 er satt pga. lav pipe.</p>	

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredningen fremstår uten vesentlige skader i utsatte områder.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Vifte fungerer ved enkel test.	

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
<p>Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.</p>	



Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
TG2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
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

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.  
 Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Boligen ble tilkoblet kommunalt avløp i 2017.  
 Ingen avvik registreres.

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet ved oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på vaskerom.  
 Stoppekran fungerte som tiltenkt.  
 Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.  
 Kobberrør på vaskerom bør holdes under jevnlig tilsyn da disse er av eldre dato.  
 Ingen avvik registreres ved befaringen.

## 6.19 Elektrisk

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
Oppgradert i 2013	
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registreres.	

## 6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er datert 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
TG2 er satt pga. utgått garanti.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-1**

Ingen avvik registreres.

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

**Oppsummering av ventilasjon**

**TG-1**

Det registreres ingen tegn til at det ikke er tilfredsstillende ventilering med dagens bruk.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i 2013.	
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?	Ja
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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.          Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.          Det registreres riss / sprekker i flisfuge på sokkelflis ved toalett.          TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.          Isolering av ventilasjonskanal på loft må etableres for å hindre kondensering med påfølgende utvikling av fuktskader.</p>	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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?

Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

TG2 er satt pga. manglende bunnlist.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Vannsøl bør begrenses pga. manglende bunnlist.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med servantskap, dusjkabinett og wc.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen vesentlige avvik registreres. Det bemerkes at det har vært noe vannsøl i innredningen.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Elektrisk vifte fungerer ved befaringen.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entre.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Støpt gulv, pusset overflate og panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er godt fall mot sluk i rommet.  Malingen på gulv har løsnet flere steder.  TG2 er satt pga. løs maling på gulvet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>Rommet fungerer med dagens tilstand, vannsøl bør begrenses i påvente av en oppgradering.</p>	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-3**

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Rommet har ikke tettesjikt og tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG3 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

I påvente av en oppgradering og med tanke på valgte materialer på overflater må rommet tilnærmes en forsiktig bruk og vannsøl begrenses. Det er viktig å jevnlig rengjøre sluk for å sikre god avrenning.

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

## Beskrivelse

Utstyrt med wc, opplegg for vaskemaskin, servantskap, bereder og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

TG2 er satt pga. slitt servantskap.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG2 er satt selv om løsningen tilfredstiller 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?

Ja

**Oppsummering av fukt****TG-2**

Hulltaking er ikke utført da vegger i tre kledd med panel hadde åpen bunnsvill og fuktmåling ble utført i denne. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det er utført søk med fuktindikator i mur overflater, undersøkelsen viser indikasjoner på fukt. Dette kan blant annet stamme fra kapillært optrekk. TG2 er satt med tanke på fuktavvik.



#### Anbefalte tiltak fukt

Ved fremtidig oppgradering av rommet anbefales det ytterlige undersøkelse av konstruksjoner rundt badet.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

### 6.25 Øvrig: Carport

#### Beskrivelse

Carport har støpt gulv. Det er søyler i tre på en side, 2 vegger i tre er satt på lecamur og er kledd med liggende panel. Taket er ett saltak.

Carport er målt til ca. 20m<sup>2</sup>

Bygget er ikke videre vurdert.

### 6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant