

# Gammelveien 7 7372 GLÅMOS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1939

BRA: 161 m<sup>2</sup>

BRA-i: 161 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

3

TG-2

16

TG-3

2

TG-IU

5

# 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/25459>

### 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

#### Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddel

##### Oppsummering

Kaldloft med adkomst via loftsluke fra gang/ trapp. Det ble registrert stedvis fuktmerker i treverk og rim på kledning i yttervegger. Ved fuktmåling ble det registrert målinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Selger opplyser at det har vært lekkasje ved takgjennomføring til skorstein, men har ikke vært et problem etter det ble skiftet beslag til skorstein i 2024.

Det ble registrert spor etter mus på loft. Omfanget av dette og historikk er ukjent og kan ikke kontrolleres uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er foretatt.

Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampspærre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom og en medvirkende årsak kan være at loftsluke ikke er damptett med påfølgende kondensering på loft.

TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt.

##### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales å kartlegge årsak og omfang av fuktbelastning. Skadet treverk bør skiftes. Tiltak for å redusere fukttilgangen anbefales. Dette kan blant annet være å etablere dampspærre i underliggende himling, evt. i tillegg til bedre ventilasjon. For videre omtale, se pkt. taktekkning og ventilasjon. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for kartlegging.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Våtrom: Bad

##### Oppsummering

Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk. Eldre ukjent årstall på rommet. Det er flis på gulv og vegger. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv. Det er etablert plastsluk med klemring uten synlig membran/ mansjett. Det er "bom" (mangelfull heft mot underlaget) i flere gulvflis, det er stedvis riss/ sprekker i flisfuger og det er stedvis sprekk i flis og knuste flis. Det er ikke konstantert membran/ tettesjikt på rommet. Det mangler flis over servantskap og det registreres fuktmerker i trekasse over servantskap.

TG-3 er satt pga. registrerte forhold.

##### Anbefalte tiltak

Oppgradering må planlegges og påregnes. Fritt vann på gulv og vegger må unngås i påvente av dette.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller/ blindrom ikke har adkomst og undersøkelsen ble derfor begrenset.

Boligen er oppført på et tidspunkt der det ikke var vanlig å etablere noe spesiell drenering/ utvendig fuksikring mot bygningen.

Ved innvendig inspeksjon i kjeller ble det indikert forhøyede fuktverdier og synlig fukt i jordgulv, noe som er symptom på svikt i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen.

Årsak kan være at deler under terreng har uendret utførelse siden opprinnelig byggeår. Dette kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser. Taknedløp som var synlige (ikke snødekt) er avsluttet over terreng, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur.

TG-2 er satt pga. registrerte forhold, alder og begrenset kontroll.

### Anbefalte tiltak

Undersøke muligheten for å lede vann fra taknedløp bort fra boligen for å redusere belastningen direkte inn mot boligen. Øvrig fuktsikringstiltak i tillegg til plast mot grunn pga. registrert forhold anbefales. Dette kan blant annet være evt. utvendig begrensende tiltak. Valg av tiltak er ikke vurdert men bør vurderes etter ytterligere kontroll i antatt kryprom/ blindrom.

For videre omtale, se pkt. Rom under terreng og pkt. krypkjeller.

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da deler av utvendig grunnmur var snødekt og det var ikke adgang til krypkjeller/ blindrom. Det ble registrert stedvis riss/ sprekker ved utvendig inspeksjon. TG-2 er satt pga. stedvis riss/ sprekker i grunnmur.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen når den er snøfri og det er etablert adgang til krypkjeller/ blindrom, om det er mulig.

Det anbefales en gjenpussing av riss/ sprekker, også for å kartlegge om det er pågående eller stabilt.

## Krypkjeller

### Oppsummering

Det er etablert krypkjeller/ blindrom under deler av boligen uten adgang og er derfor ikke kontrollert. Utførelsen og tilstanden kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er utført. Det ble registrert stedvis luftventiler i grunnmuren.

Det gjøres oppmerksom på at slike konstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner/ risikokonstruksjoner med relativt høy skadefrekvens.

TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon uten adgang.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere adgang til bygningsdelen og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er foretatt, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er adgang til kjellerdel via luke i kjøkkenøy. Kjellerdelen har jordgulv og delvis panel på vegger. Det er synlig fukt i gulv og ved bruk av fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegg mot terreng. Det ble foretatt fuktmåling i treverk i vegg og bjelkelag. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt/ skader ved kontrollpunkter. Rommet er ikke ventilert.

TG-2 er satt pga. indikert og registrert fukt i gulv og nedre del av vegg mot terreng.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales med tanke på en negativ utvikling. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere ventilering av rommet og det anbefales å etablere dampspørre/ plastfolie mot grunn.

## Balkong, terrasse, platting: Balkong

### Oppsummering

Ukjent årstall på evt. oppgraderinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes likevel å ha passert på tettesjiktet og har derfor usikker restlevetid. Tettesjiktet er ikke kontrollert pga. etablering av terrassebord/ tretremmer. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm. Rekkverk måles til ca. 82cm. TG-2 er satt pga. alder på tettesjiktet/ usikker restlevetid og lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på tettesjiktet anbefales i påvente av en oppgradering. Tiltak for å bedre personsikkerhet mtp. rekkverkhøyde anbefales. Skjulte følgeskader og utførelse kan ikke avdekkes uten åpninger, som anbefales kontrollert i forbindelse med evt. ny tekking.

---

## Vinduer og dører: Eldre

### Oppsummering

Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis malingsavflass/ værslitte overflater og harde pakninger. Enkelte vinduer har ikke beslag i underkant av vindu, dette gjelder både nye og eldre vinduer.

TG-2 er satt pga. vær/ aldringsslitasje.

For videre omtale vedrørende vinduer forøvrig, se pkt. Vinduer og dører: Nyere.

### Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer. Overflatebehandling av ubehandlet treverk må påregnes.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble delvis begrenset grunnet snø på befaringsdagen. Det ble ikke registrert lufting bak kledning, der dette kunne kontrolleres. Dette medfører større risiko for sen uttørring og påfølgende råteskader.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert men er relativt godt synlig. Det er noe gjenstående arbeid ved omramming til vindu og terrassedør med utgang fra kjøkken, tiltak må påregnes.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger og manglende lufting bak kledning.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Over halvparten av forventet brukstid har passert på renner og nedløp. Det ble registrert noe skjevheter/ værslitasje.

TG-2 er satt pga. alder og slitasje.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av renner og nedløp bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

---

## Taktekking

### Oppsummering

På grunn av snø på befaringsdagen ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av taktekkingen. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Loft over tilbygg ble ikke kontrollert pga. manglende adkomst. Det ble registrert stedvis ising ved nedre del på tak som er en indikasjon på for dårlig lufting med påfølgende varmegjennomgang.

TG-2 er satt pga. alder og begrenset kontroll.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales når taktekkingen er snøfri, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er ikke etablert snøfangere på taket. Det er synlig stige, men pga. snø er det ikke mulig å kontrollere denne.

TG-2 er satt pga. manglende snøfangere.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere snøfangere. Ytterligere undersøkelser vedrørende stige for adkomst til feier anbefales når taket er snøfritt, evt. tiltak kan være påregnelig.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter, der dette kunne måles.

TG-2 er satt pga. totalt avvik over 15mm og lokalt avvik over 10mm iht. standardens krav til måleavvik.

### Anbefalte tiltak

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Eldre ukjent årstall på toalettrom. Rommet har kun naturlig ventilering via åpningsvindu. Toalett er understøttet med en oppbygging mot gulv, noe som vanskeliggjør renhold noe.

TG-2 er satt pga. naturlig ventilering.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm, åpninger i rekkverk er større enn 10cm og det er manglende håndløper langs vegg.

Rekkverkhøyde ble målt til ca. 74cm og åpninger ble målt til ca. 16cm.

TG-2 er satt pga. lav rekkverkshøyde, manglende håndløper langs vegg og åpninger over 10cm.

### Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Deler av innvendige avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert behov for tiltak på synlige deler av avløpsrør, men med tanke på alder gir dette økt risiko for skader/ lekkasjer. Avløpsrør under boligen/ i krypkjeller og avløpsrør fra boligen og ut er ikke synlig og er ikke kontrollert.

TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Selger opplyser at mesteparten av innvendige vannledninger ble skiftet i 2024. Ukjent årstall på eldre deler. Deler av innvendige vannrør har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer. Enkelte utskiftninger ved eldre deler ved vannmåler bør løpende vurderes. Vannledninger under boligen/ i krypkjeller og vannledninger fra boligen og ut er ikke synlig og er ikke kontrollert. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige vannrør.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn på eldre deler anbefales.

## 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 en 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.

Det er kun fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble registrert løs kabel på gavlvegg.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Støttemur

### Oppsummering

Deler av støttemur mot boligens bakside er oppført med naturstein og er kun delvis synlig pga. snø. Evt. andre støttemurer var ikke synlig pga. snø.

Ytterligere undersøkelser anbefales derfor når disse er snøfri, for å avdekke faktisk tilstand på bygningsdelen(e).

## Balkong, terrasse, platting: Terrasse

### Oppsummering

På grunn av snø ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av eksisterende terrasse med ukjent årstall/ historikk. Det er etter befaringsdagen foretatt en utvidelse av eksisterende terrasse, dokumentert med bilder og er ikke kontrollert av undertegnede. Selger har målt opp denne til ca. 13m<sup>2</sup>.

Ytterligere undersøkelser anbefales når denne er snøfri, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

## Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

### Oppsummering

Loft over tilbygg har ikke adkomst og er derfor ikke kontrollert.

Det anbefales å etablere adkomst/ loftsluke og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er foretatt.



## Takkonstruksjon

### Oppsummering

På grunn av snø er det ikke mulig å kontrollere bygningsdelen.

Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt, for å kartlegge tilstanden på bygningsdelen, utover det som kunne kontrolleres på loft.

## Varmesentral

### Oppsummering

Det er etablert to luft-til-luft varmepumper. Selger opplyser at varmepumpe på stue ble etablert i 2024.

Varmepumpe i trapp er datostemplet 2010 og vil ha kort gjenværende brukstid. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa annet enn opplysninger gitt fra selger på befaringsdagen.

## Lovlighet

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

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Flere rom har mindre dagslysflate enn krav til rom for varig opphold. Dette gjelder blant annet alle rom benevnt som soverom.

2 soverom i 2. etg. er minder enn anbefalt størrelse til rom for varig opphold.

Flere rom har takhøyder under 220cm. Takhøyder ble målt fra ca. 208cm til 218cm.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
28.11.2024

Rapportdato  
17.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Heidi Mølmann Klemmetvoll  
Navn: Jan Klemmetvoll

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn      Telefon: 416 05 438  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Epost: kk@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



#### Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på 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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

### Informasjon om boligen

Adresse: Gammelveien 7, 7372 Glåmos  
Kommunenr: 5025      Gårdsnr: 19      Bruksnr: 28      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1939 - Tilbygg ved stue fra ca. 1965. Kilde: Selger og tidligere takstrapport. Ukjent årstall på tilbygg i 1 etasje.  
Bolitipe: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller og krypkjeller/ blindkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass, 2- og 3-lags isolerglass.

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	161	161	0	0	24
Stabbur	7	0	7	0	0
Uthus	22	0	22	0	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>190</b>	<b>161</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>31</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	5	5	0	0	0
1. etasje	87	87	0	0	22
2. etasje	69	69	0	0	2
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>161</b>	<b>161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	5	0	5	Bod.	
1. etasje	87	87	0	Vindfang, gang/ trapp, gang, soverom, stue, kjøkken, bad og arbeidsrom.	
2. etasje	69	68	1	Gang/ trapp, 3 soverom, stue/ kjøkken og WC.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>161</b>	<b>155</b>	<b>6</b>		

## Bygning: Stabbur

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Bygning: Uthus

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22	0	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	32	22	10
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>32</b>	<b>22</b>	<b>10</b>

## Kommentar til arealberegning

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Deler av arealet til uthus er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Terrasseutvidelse på ca. 13m<sup>2</sup> er oppført etter befaringsdagen og er oppmålt av selger.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk og omfang.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av drenering

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller/ blindrom ikke har adkomst og undersøkelsen ble derfor begrenset.  
Boligen er oppført på et tidspunkt der det ikke var vanlig å etablere noe spesiell drenering/ utvendig fuktsikring mot bygningen.  
Ved innvendig inspeksjon i kjeller ble det indikert forhøyede fuktverdier og synlig fukt i jordgulv, noe som er symptom på svikt i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Årsak kan være at deler under terreng har uendret utførelse siden opprinnelig byggeår. Dette kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser. Taknedløp som var synlige (ikke snødekt) er avsluttet over terreng, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur.  
TG-2 er satt pga. registrerte forhold, alder og begrenset kontroll.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Undersøke muligheten for å lede vann fra taknedløp bort fra boligen for å redusere belastningen direkte inn mot boligen. Øvrig fuktsikringstiltak i tillegg til plast mot grunn pga. registrert forhold anbefales. Dette kan blant annet være evt. utvendig begrensende tiltak. Valg av tiltak er ikke vurdert men bør vurderes etter ytterligere kontroll i antatt kryprom/ blindrom.  
For videre omtale, se pkt. Rom under terreng og pkt. krypkjeller.

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Det er etablert en grovkjeller/ potetkjeller på 5m <sup>2</sup> under deler av boligen med innvendig adkomst, resterende antas å være trebjelkelag på ringmur som danner krypkjeller/ blindrom.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da deler av utvendig grunnmur var snødekt og det var ikke adgang til krypkjeller/ blindrom. Det ble registrert stedvis riss/ sprekker ved utvendig inspeksjon.

TG-2 er satt pga. stedvis riss/ sprekker i grunnmur.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen når den er snøfri og det er etablert adgang til krypkjeller/ blindrom, om det er mulig.

Det anbefales en gjenpussing av riss/ sprekker, også for å kartlegge om det er pågående eller stabilt.

## 6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er etablert krypkjeller/ blindrom under deler av boligen uten adgang og er derfor ikke kontrollert. Utførelsen og tilstanden kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er utført. Det ble registrert stedvis lufteventiler i grunnmuren.

Det gjøres oppmerksom på at slike konstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner/ risikokonstruksjoner med relativt høy skadefrekvens.

TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon uten adgang.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere adgang til bygningsdelen og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er foretatt, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

## 6.4 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av støttemur

TG-IU

Deler av støttemur mot boligens bakside er oppført med naturstein og er kun delvis synlig pga. snø. Evt. andre støttemurer var ikke synlig pga. snø.

Ytterligere undersøkelser anbefales derfor når disse er snøfri, for å avdekke faktisk tilstand på bygningsdelen(e).

## 6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Det er etablert kjeller/ potetkjeller under deler av kjøkken.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er adkomst til kjellerdel via luke i kjøkkenøy. Kjellerdelen har jordgulv og delvis panel på vegger. Det er synlig fukt i gulv og ved bruk av fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegg mot terreng. Det ble foretatt fuktmåling i treverk i vegg og bjelkelag. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt/ skader ved kontrollpunkter. Rommet er ikke ventilert. TG-2 er satt pga. indikert og registrert fukt i gulv og nedre del av vegg mot terreng.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales med tanke på en negativ utvikling. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere ventilering av rommet og det anbefales å etablere dampspørre/ plastfolie mot grunn.

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type

Balkong, Terrasse

Det er etablert balkong over oppholdsrom i 2. etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent historikk og omfang.

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?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Ukjent årstall på evt. oppgraderinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes likevel å ha passert på tettesjiktet og har derfor usikker restlevetid. Tettesjiktet er ikke kontrollert pga. etablering av terrassebord/ tretremmer. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm. Rekkverk måles til ca. 82cm. TG-2 er satt pga. alder på tettesjiktet/ usikker restlevetid og lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på tettesjiktet anbefales i påvente av en oppgradering. Tiltak for å bedre personsikkerhet mtp. rekkverkshøyde anbefales. Skjulte følgeskader og utførelse kan ikke avdekkes uten åpninger, som anbefales kontrollert i forbindelse med evt. ny tekking.

## 6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

På grunn av snø ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av eksisterende terrasse med ukjent årstall/ historikk. Det er etter befaringsdagen foretatt en utvidelse av eksisterende terrasse, dokumentert med bilder og er ikke kontrollert av undertegnede. Selger har målt opp denne til ca. 13m<sup>2</sup>.

Ytterligere undersøkelser anbefales når denne er snøfri, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

## 6.8 Vinduer og dører: Eldre

Beskrivelse

Vinduer/ balkongdør med 2-, 3-lags isolerglass og koblet glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med varierende årstall. Eldre ukjent årstall på koblet glass, 3-lags glass er datostemplet 1985, 1990, 1992 og 2-lags glass i eldre karm er datert 2015. Glass i ytterdør er datert 1958.

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

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis malingsavfluss/ værslitte overflater og harde pakninger. Enkelte vinduer har ikke beslag i underkant av vindu, dette gjelder både nye og eldre vinduer.

TG-2 er satt pga. vær/ aldringsslitasje.

For videre omtale vedrørende vinduer forøvrig, se pkt. Vinduer og dører: Nyer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer. Overflatebehandling av ubehandlet treverk må påregnes.



## 6.9 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datostemplet 2023, selger opplyser at disse ble montert i 2024.	
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-0</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

## 6.10 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk og omfang.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble delvis begrenset grunnet snø på befaringsdagen. Det ble ikke registrert lufting bak kledning, der dette kunne kontrolleres. Dette medfører større risiko for sen uttørking og påfølgende råteskader.</p> <p>Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert men er relativt godt synlig. Det er noe gjenstående arbeid ved omramming til vindu og terrassedør med utgang fra kjøkken, tiltak må påregnes.</p> <p>TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger og manglende lufting bak kledning.</p>	

## 6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddel

Type loft	Kaldtloft
Kaldloft med adkomst via loftsluke i gang/ trapp.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-3</b>
<p>Kaldloft med adkomst via loftsluke fra gang/ trapp. Det ble registrert stedvis fuktmerker i treverk og rim på kledning i yttervegger. Ved fuktmåling ble det registrert målinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Selger opplyser at det har vært lekkasje ved takgjennomføring til skorstein, men har ikke vært et problem etter det ble skiftet beslag til skorstein i 2024. Det ble registrert spor etter mus på loft. Omfanget av dette og historikk er ukjent og kan ikke kontrolleres uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er foretatt. Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av tilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom og en medvirkende årsak kan være at loftsluke ikke er dampstett med påfølgende kondensering på loft. TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Ytterligere undersøkelser anbefales å kartlegge årsak og omfang av fuktbelastning. Skadet treverk bør skiftes. Tiltak for å redusere fukttilgangen anbefales. Dette kan blant annet være å etablere dampsperre i underliggende himling, evt. i tillegg til bedre ventilasjon. For videre omtale, se pkt. taktekking og ventilasjon. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for kartlegging.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Loft over tilbygg har ikke adkomst og er derfor ikke kontrollert. Det anbefales å etablere adkomst/ loftsluke og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er foretatt.</p>	

## 6.13 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang, men bærer preg av alder.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Over halvparten av forventet brukstid har passert på renner og nedløp. Det ble registrert noe skjevheter/ værslitasje. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av renner og nedløp bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

## 6.14 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-IU</b>
På grunn av snø er det ikke mulig å kontrollere bygningsdelen. Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt, for å kartlegge tilstanden på bygningsdelen, utover det som kunne kontrolleres på loft.	

## 6.15 Takteking

Type teking	Metallplater
Takteking med metallplater og undertak med asfaltapp, synlig ved innvendig inspeksjon på loft.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk, men i følge tidligere takstrappert antas tekingen å være fra ca. 1990, uten at dette er ytterligere dokumentert.	
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**

På grunn av snø på befaringsdagen ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av taktekingen. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Loft over tilbygg ble ikke kontrollert pga. manglende adkomst. Det ble registrert stedvis ising ved nedre del på tak som er en indikasjon på for dårlig lufting med påfølgende varmegjennomgang.

TG-2 er satt pga. alder og begrenset kontroll.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ytterligere undersøkelser anbefales når taktekingen er snøfri, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

## 6.16 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?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-2**

Det er ikke etablert snøfangere på taket. Det er synlig stige, men pga. snø er det ikke mulig å kontrollere denne.

TG-2 er satt pga. manglende snøfangere.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere snøfangere. Ytterligere undersøkelser vedrørende stige for adkomst til feier anbefales når taket er snøfritt, evt. tiltak kan være påregnelig.

## 6.17 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 ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter, der dette kunne måles.

TG-2 er satt pga. totalt avvik over 15mm og lokalt avvik over 10mm iht. standardens krav til måleavvik.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## 6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Ukjent årstall på skorstein, men selger opplyser at skorstein ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2024.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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 bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Selger opplyser at pipebeslag ble skiftet i 2024. Det er ikke foretatt kontroll på tak pga. snø på befaringsdagen. Det er tilknyttet to vedovner til skorsteinen. Selger opplyser at ildsted i 1. etg ble skiftet i 2024, eldre ukjent årstall på vedovn i 2. etg. Ingen synlige avvik ble registrert.	

## 6.19 Kjøkken: 1. etg

### 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-0</b>
Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2024. Kjøkkeninnredning fremstår som nytt og er uten skader.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert platetopp med integrert avtrekk.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-0</b>
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

## 6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger og er derfor 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
<p>Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.</p> <p>Flere rom har mindre dagslysflate enn krav til rom for varig opphold. Dette gjelder blant annet alle rom benevnt som soverom.</p> <p>2 soverom i 2. etg. er mindre enn anbefalt størrelse til rom for varig opphold.</p> <p>Flere rom har takhøyder under 220cm. Takhøyder ble målt fra ca. 208cm til 218cm.</p>	
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

## 6.21 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig ventilering via åpningsvindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

**Oppsummering av toalettrom****TG-2**

Eldre ukjent årstall på toalettrom. Rommet har kun naturlig ventilering via åpningsvindu. Toalett er understøttet med en oppbygging mot gulv, noe som vanskeliggjør renhold noe. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

## 6.22 Trapp

## Beskrivelse

Trappen er en lukket tretrapp.

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?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm, åpninger i rekkverk er større enn 10cm og det er manglende håndløper langs vegg. Rekkverkhøyde ble målt til ca. 74cm og åpninger ble målt til ca. 16cm. TG-2 er satt pga. lav rekkverkshøyde, manglende håndløper langs vegg og åpninger over 10cm.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

## 6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør ble skiftet i 2024. Ukjent historikk og omfang på resterende.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Deler av innvendige avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert behov for tiltak på synlige deler av avløpsrør, men med tanke på alder gir dette økt risiko for skader/ lekkasjer. Avløpsrør under boligen/ i krypkjeller og avløpsrør fra boligen og ut er ikke synlig og er ikke kontrollert.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige avløpsrør.</p>	

## 6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannledninger av kobber og rør-i-rør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at mesteparten av innvendige vannledninger ble skiftet i 2024. Ukjent historikk og omfang på resterende.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	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>Selger opplyser at mesteparten av innvendige vannledninger ble skiftet i 2024. Ukjent årstall på eldre deler. Deler av innvendige vannrør har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer. Enkelte utskiftninger ved eldre deler ved vannmåler bør løpende vurderes. Vannledninger under boligen/ i krypkjeller og vannledninger fra boligen og ut er ikke synlig og er ikke kontrollert.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige vannrør.</p>	



## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn på eldre deler anbefales.

## 6.25 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
Det ble fremlagt samsvarserklæringer for nytt sikringskap, datert 02.02.2016, gulvvarme i gang, datert 07.12.2010, installasjon kjøkken og sov 1. etg, datert 09.01.2025 og "installasjon strøm og effektstyring fra Sikom og installasjon ladeboks", datert 16.05.2024. Ukjent historikk og omfang på resterende.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og 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

### 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 en 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.

Det er kun fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble registrert løs kabel på gavlvegg.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## 6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av varmesentral

TG-IU

Det er etablert to luft-til-luft varmepumper. Selger opplyser at varmepumpe på stue ble etablert i 2024. Varmepumpe i trapp er datostemplet 2010 og vil ha kort gjenværende brukstid. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa annet enn opplysninger gitt fra selger på befaringsdagen.

## 6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Arbeidsrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

190 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-O

Ingen synlige avvik ble registrert.

## 6.28 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Selv om ventilasjonen er iht. krav ved oppføringstidspunktet, bør det vurderes tiltak for å bedre forhold som omtalt på loft. Bedre ventilering av boligen reduserer transport av varm og fuktig luft til loft og vil redusere kondensering mot kald overflate, som spesielt vil være fremtreden ved kaldt vær/ vind.

For videre omtale angående ventilering på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

## 6.29 Våtrom: Bad

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

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk. Eldre ukjent årstall på rommet. Det er flis på gulv og vegger. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv. Det er etablert plastsluk med klemring uten synlig membran/ mansjett. Det er "bom" (mangelfull heft mot underlaget) i flere gulvflis, det er stedvis riss/ sprekker i flisfuger og det er stedvis sprekk i flis og knuste flis. Det er ikke konstantert membran/ tettesjikt på rommet. Det mangler flis over servantskap og det registreres fuktmerker i trekasse over servantskap. TG-3 er satt pga. registrerte forhold.

### Anbefalte tiltak

Oppgradering må planlegges og påregnes. Fritt vann på gulv og vegger må unngås i påvente av dette.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.30 Øvrig: Rom med vanninstallasjon

Beskrivelse

Det er etablert opplegg for vaskemaskin, bereder og skyllekom i rom benevnt som arbeidsrom. Det er eldre belegg på gulv. Rommet har ikke etablert sluk. Som følge av dette tilfredstiller ikke rommet som våtrom/ vaskerom.

Om rommet skal benyttes med vaskemaskin anbefales det å etablere fuktsikring av rommet, f.eks. automatisk vannstoppeventil i tillegg til tilfredsstillende ventilering. Rommet er ikke videre vurdert, dette kun til orientering.

## 6.31 Øvrig: Kjøkken 2. etg

### Beskrivelse

Ukjent årstall på kjøkkeninnredning, men bærer preg av alder. Det er etablert et enkelt kjøkken med oppvaskkum.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant