

Lenamælen 43B

7224 MELHUS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1984

BRA: 137 m²

BRA-i: 137 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

14

TG-2

14

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28846>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom opplyses oppgradert av tidligere eier på ukjent tidspunkt. Ingen tegn på skader med behov for tiltak på overflater/ sanitæranlegg.

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

For å lukke TG 3 avviket må det etableres avtrekk på rommet utover åpning av vindu.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Kjeller

Oppsummering

Det mangler rekkverk i trappen, samt synlige slitasjer.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis fukt i grunnmur og det observeres noe salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette kan være en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Det ble likevel ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis sprekkdannelser på grunnmuren. Relativt godt synlig på et område i kjeller. Det er etablert en støttemur i samme område i kjeller som et forebyggende tiltak.

Utover dette ble det ikke registrert sprekker/ riss som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning på verken grunnmur eller åpen fundamentering på pilarer ført til grunn ved tilbygget.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

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

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

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.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

Det måles imidlertid skjevheter på ca. 8 cm. Videre er det ikke etablert trapp ved åpning.

Anbefalte tiltak

Utbredringer av skjevheter og etablering av trapp anbefales.

Vinduer og dører: Eldre vinduer/ dører

Oppsummering

Vinduer av eldre dato har følgelig bruksmessige slitasjer. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur, samt at terrenget ligger tett på et kjellervindu. Kjellervinduer er ikke kontrollert med åpning/ lukking.

Anbefalte tiltak

En utskifting av eldre vinduer e påregnelig.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon i tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Videre blir det ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble likevel registrert. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter.

TG 2 grunnet alder/ byggemåte.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille anbefales å etableres.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres/ anmerkes malingsavflassing på store deler av tekkingen. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen vurderes å ha nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll på loft.

Trapp: Loft

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plasert i kjeller og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk

Oppsummering

Deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles godt fall i dusjsonen og tilnærmet flatt/ begrenset fall utenfor dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere bedre tettesjikt ved dør som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Banemembran(gulvbelegg) blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran som er benyttet bak og under flis er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

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

Takvindu på et soverom er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2025

Rapportdato
25.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: REITEN KAIA MARIE
Navn: SÆTERVANG KIM RUNE

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth
Firma: Takst-Forum Trøndelag
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 47380371
Epost: rune@tft.no



Om bygningssakkyndig:
Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: Lenamælen 43B, 7224 Melhus

Kommunenr: 5028 Gårdsnr: 91 Bruksnr: 45 Festenr:
Seksjonsnr: 1 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1984 - Boligen ble tilbygd/ oppgradert i 1984. Originale byggeåret er ukjent, men tidligere eier antydte at det ble først oppført rundt 1850, samt at eiendommen er etablert i 1960.

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og åpen fundamentering på pilarer ved tilbygget. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags 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 byggteknisk 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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	41	41	0	0	0
1. Etasje	52	52	0	0	30
2. etasje/ loft	44	44	0	0	0
Totalt m²	137	137	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	41	0	41		Uinnredet kjellerrom/ vaskekjeller.
1. Etasje	52	52	0	Entre, trapperom, kjøkken, stue, toalett.	
2. etasje/ loft	44	44	0	Gang, bad, 3 soverom.	
Totalt m²	137	96	41		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er kun etablert EPS fuksikring i kjeller. Dette er ikke videre vurdert.	
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres stedvis fukt i grunnmur og det observeres noe salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette kan være en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Det ble likevel ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Grunnmur er oppført i støpt betong og åpen fundamentering på pilarer ved tilbygget.	
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 registreres stedvis sprekkdannelser på grunnmuren. Relativt godt synlig på et område i kjeller. Det er etablert en støttemur i samme område i kjeller som et forebyggende tiltak.	
Utover dette ble det ikke registrert sprekker/ riss som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning på verken grunnmur eller åpen fundamentering på pilarer ført til grunn ved tilbygget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

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.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong

Veranda med utgang fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Verandaen opplyses forlenget/ oppgradert med nytt rekkverk og terrassebord i 2023.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
Det måles imidlertid skjevheter på ca. 8 cm. Videre er det ikke etablert trapp ved åpning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbredninger av skjevheter og etablering av trapp anbefales.	

6.6 Vinduer og dører: Eldre vinduer/ dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-3 lagsglass. Kjellervindu med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på loft og enkelte vinduer i 1. etasjen er fra 1983. Vinduer i kjeller er trolig fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer av eldre dato har følgelig bruksmessige slitasjer. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur, samt at terrenget ligger tett på et kjellervindu. Kjellervinduer er ikke kontrollert med åpning/ lukking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av eldre vinduer er påregnelig.	

6.7 Vinduer og dører: Nyere vinduer/ dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-3 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i entre, wc er fra 2018. Vinduer på stue er fra 2002.	
Glass på balkongdør opplyses utført i 2023. Ytterdør er fra 2018.	
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen opplyses skiftet av tidligere eier i 1984 i forbindelse med tilbygget.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-1
På husets værutsatte veggflater er kledningen noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes rengjøring og overflatebehandling. Nedre del på dekkbord ved hoveddøren har synlige slitasjer. Utover dette fremstår utvendig fasader uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Det er ikke registrert bruk av musetetting på deler av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning der dette mangler. TG 2.	

6.9 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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon i tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Videre blir det ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble likevel registrert. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter. TG 2 grunnet alder/ byggemåte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille anbefales å etableres.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp er oppgradert på ukjent tidspunkt. Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

6.12 Taktekking

Type tekking Metallplater

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Tekkingen er oppgradert på ukjent tidspunkt etter byggeåret.

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

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

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres/ anmerkes malingsavflassing på store deler av tekkingen. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen vurderes å ha nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll på loft.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Snøfanger og stigetrinn er etablert. Det gjøres likevel oppmerksom på at stigetrinn med fordel kan etableres helt ned til raft og festes noe bedre.

6.14 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-1
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres likevel oppmerksom på at lysåpning/ lengde på bjelkelaget ved tilbygget(pilarer) er over anbefalt lengde. Støpt dekke i kjeller er fra byggeåret og har følgelig skjevheter.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
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?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipa er en teglsteinspipe og det er foretatt rehabilitering med nytt innerør/ stålrør etter opprinnelig byggeår. Tidspunktet er ukjent og det er ikke framlagt dokumentasjon Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Innredningen opplyses oppgardert av tidligere eier i 2017 og fremstår uten skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Seksjonstegninger stemmer med dagens bruk. Utover dette er det kun tegninger i 1. etasjen som er medsendt fra kommunen.

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

Nei

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

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?

Ja

Takvindu på et soverom er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Ingen

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-3**

Toalettrom opplyses oppgradert av tidligere eier på ukjent tidspunkt. Ingen tegn på skader med behov for tiltak på overflater/ sanitæranlegg.

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke TG 3 avviket må det etableres avtrekk på rommet utover åpning av vindu.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.19 Trapp: Loft

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?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

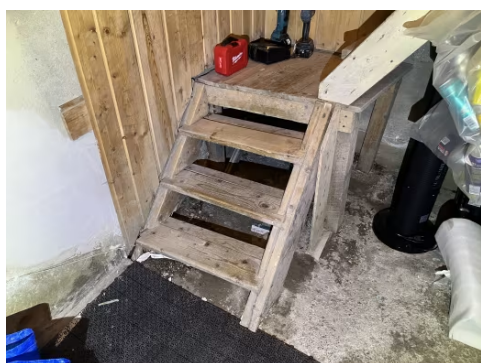
Oppsummering av trapp**TG-2**

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

6.20 Trapp: Kjeller

**Beskrivelse**

Innvendig trapp til kjeller er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp	TG-3
Det mangler rekkverk i trappen, samt synlige slitasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 – 50 000

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Hoveddelen er trolig fra 1984.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plasert i kjeller og fungerte som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.23 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
Deler av anlegget, samt oppgradering av sikringsskap ble oppgradert i 2017-2019 av tidligere eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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

Deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.24 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe fra av nyere dato er plassert på stue og er av typen luft-luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Kun rengjøring.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/funksjonstestet. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1997

Størrelse	
198 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilerings via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom/ kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eier opplyste at rommet ble oppgradert av fagfolk i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles godt fall i dusjsonen og tilnærmet flatt/ begrenset fall utenfor dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Etablere bedre tettesjikt ved dør som et forebyggende tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Banemembran(gulvbelegg) blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran som er benyttet bak og under flis er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjnisje, servantskap, veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

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 rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Øvrig: Vaskekjeller**Beskrivelse**

I kjeller er det etablert en vaskekjeller.

Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Rommet holder da ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at gulv og vegger kun er av støpt betong mot grunn, samt at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Rommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Ikke videre vurdert og er kun til orientering.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant