

# Furuveien 15 7892 TRONES

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1992

BRA: 98 m<sup>2</sup>

BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

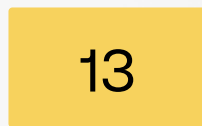
TG-0



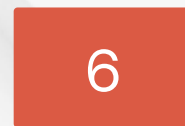
TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

Kunden/revirenten 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/24729>

### 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

### Drenering

#### Oppsummering

Det er synlig vann i deler av kryperom.

Terrang rundt boligen er flatt på øvre side med risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.  
Delvis mangelfulle taknedløp.

#### Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Tiltak med drenering kan bli aktuelt.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Det ble ikke registrert skadelig fuktighet i trekonstruksjoner over.

#### Anbefalte tiltak

Tiltak for å unngå vann i kryperom anbefales.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Rekkverk mangler som opplyses blir demontert om høsten for å unngå skader av taksnø, Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk hele året. Utover manglende rekkverk er altanen med noen skjevheter og grønsket overflate.

#### Anbefalte tiltak

Etablering av permanent rekkverk anbefales. Må montere snøstoppere for at det skal bli en varig løsning.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

### Vinduer og dører: Altandør.

#### Oppsummering

Det registreres fuktskader i utside dør.

#### Anbefalte tiltak

Skiftning av dør vil være naturlig.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning.

Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Er innkledd på tre sider i 2. etg. Skal minimum være med to sider synlig.

### Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Ellers med utvendig slitasje på overflater.

Innvendig noe kondensskjolder. Grunnet som innadslående med flere åpningsmuligheter kan det forekomme tregheter i åpne/lukkemekanismer.

### Anbefalte tiltak

Vedlikehold delvis nødvendig.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det registreres muselort i mindre kottrom langs ytterkanter med ukjent omfang og konsekvenser for boligen generelt.

### Anbefalte tiltak

Undersøkelser angående adkomst mus.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner som delvis medfører funksjonssvikt og delvis manglende nedløp.

### Anbefalte tiltak

Oppgradering av takrenner anbefales.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Om taktekking er fra byggeår har den passert halve av forventet funksjonstid, men ser fra terreng bra ut. Mindre utsatt for rustdannelse grunnet langt fra sjøen.

Undertak synlig i carport hvor det er skader/åpninger i skjøter.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken som del av stue med innredning av laminerte skrog fra byggeår med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Med oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Fronter med noe slitasje og fuktskadet benkeplate i skjøt ved vaskekum.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning kan videre benyttes om man ikke stiller store krav til tilstand.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte også trolig fra etableringsår startet ved test, men ikke målt effekt.

Tg 2 for alder.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Staking kan mulig gjøres via sluk eller at det er mulighet i kryperom hvor det er noe synlige rør.

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

Alt fungerte ved befarings.

TG 2 for alder.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

Stoppekran ved bereder i gang.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Med overløp fra trykkventil som rør til flaske. Er også med sluk i gulvet.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Benyttes nå for tørketrommel og ikke funksjonell lufting av rommet.

Grunnet kabinett har ikke vindu tatt skade av plassering i våtsone.

Vegger ellers med en del skader av tidligere innfesting.

---

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Kan videre benyttes ved bruk av kabinett.

### Oppsummering av ventilasjon

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

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkerapparat datert 1992. Skal ikke være over 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
5.11.2024

Rapportdato  
14.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Moen Eiendom AS

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Øistein Noralf Moen.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sverre Kvaløesæter. Telefon: 40004460  
Firma: Takst-Forum Trøndelag as Epost: sverre@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



### Informasjon om boligen

Adresse: Furuveien 15, 7892 Trones  
Kommunenr: 5044 Gårdsnr: 53 Bruksnr: 98 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1992  
Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som litt hellende eiet tomt på 2457,5 m2 ved Trones sentrum med felles gruset adkomst/gårdsplass med naboenhet. Ellers ikke vesentlig opparbeidet og delvis som naturtomt.

Bebyggelse som vertikaldelt halvpart tomannsbolig på en og en halv etasje over kryperom bygd i 1992 på grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående og noe liggende bordkledning.

Med carport på ca. 34 m2 på gavl ved inngang som stedvis var med vann på gulvet grunnet ujevnheter/manglende fall mot åpning/ terreng.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Skiftet varmtvannsbereder.	Nei

## 5. Arealinformasjon



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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	31	31	0	0	0
1. etasje	67	67	0	0	14
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	45	31	14
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>31</b>	<b>14</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	31	31	0	Gang, to soverom.	Bod/kott under målbar høyde.
1. etasje	67	62	5	Vf, gang, bad, stue/kjøkken.	Bod. Ikke målbar carport ca. 34 m <sup>2</sup> .
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>98</b>	<b>93</b>	<b>5</b>		

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur for kryperom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Det er synlig vann i deler av kryperom.  Terreng rundt boligen er flatt på øvre side med risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Delvis mangelfulle taknedløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Tiltak med drenering kan bli aktuelt.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Ingen synlige skader på grunnmur.	

## 6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Med kryperom under hele boligen med adgang via luke på gavl.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Områder med lavest terreng i kryperom med vann. Er med plast på grunnen, men terreng lavere enn omkringliggende terreng som lettere medførte vann i rommet.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-3</b>
Det ble ikke registrert skadelig fuktighet i trekonstruksjoner over.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tiltak for å unngå vann i kryperom anbefales.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med altan utenfor stue av trekonstruksjon med spaltet dekke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Rekkverk mangler som opplyses blir demontert om høsten for å unngå skader av taksneø, Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk hele året. Utover manglende rekkverk er altanen med noen skjevheter og grønsket overflate.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Etablering av permanent rekkverk anbefales. Må montere snøstoppere for at det skal bli en varig løsning.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

## 6.5 Vinduer og dører

## Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.  
Ytterdør og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Nei

**Oppsummering av vinduer og dører**

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Ellers med utvendig slitasje på overflater.  
Innvendig noe kondensskjolder. Grunnet som innadslående med flere åpningsmuligheter kan det forekomme tregheter i åpne/lukkemekanismer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vedlikehold delvis nødvendig.

## 6.6 Vinduer og dører: Altandør.

## Beskrivelse

Altandør med utvendig malt finerplater under glasset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres fuktskader i utside dør.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Skiftning av dør vil være naturlig.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Med stående tømmermannskledning og liggende i gavl.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Ikke annet å bemerke enn delvis slitt overflatebehandling. Behov for vedlikehold snart aktuelt.	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Med innredet loft med lukket takkonstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres muselort i mindre kottrom langs ytterkanter med ukjent omfang og konsekvenser for boligen generelt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Undersøkelser angående adkomst mus.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Takrenner av metall trolig fra byggeår.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner som delvis medfører funksjonssvikt og delvis manglende nedløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppgradering av takrenner anbefales.	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Fra terreng ikke noe å bemerke.	

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Iflg opplysninger er taktekking fra byggeår.	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Om taktekking er fra byggeår har den passert halve av forventet funksjonstid, men ser fra terreng bra ut. Mindre utsatt for rustdannelse grunnet langt fra sjøen.	
Undertak synlig i carport hvor det er skader/åpninger i skjøter.	

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftmessig adkomst for feier må etableres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ikke annet å bemerke enn at stubbloftsplate i kryperom har løsnet på begrenset område. Anbefales festet.	

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Elementpipe innvendig pusset og malt, helbeslag over tak. Sotluke i kryperom.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med vedovn montert på metallplate.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-3</b>
Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Er innkledd på tre sider i 2. etg. Skal minimum være med to sider synlig.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

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



**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Kjøkken som del av stue med innredning av laminerte skrog fra byggeår med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Med oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Fronter med noe slitasje og fuktskadet benkeplate i skjøt ved vaskeum.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Innredning kan videre benyttes om man ikke stiller store krav til tilstand.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

Avtrekksvifte også trolig fra etableringsår startet ved test, men ikke målt effekt. Tg 2 for alder.

**6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er med mindre ikke søknadspliktige endringer.

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?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Brannslukkerapparat datert 1992. Skal ikke være over 10 år.

**6.17 Trapp**

Beskrivelse

Trappa som åpen lakkert repostrapp med belegg i trinn.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Staking kan mulig gjøres via sluk eller at det er mulighet i kryperom hvor det er noe synlige rør. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Alt fungerte ved befarings. TG 2 for alder.	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stikkledning av plast, ellers kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ved bereder i gang.	

## 6.20 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?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Er med samsvarserklæring på skiftning av måler. Ukjent om det har vært utført andre ting som betinger samsvarserklæring.	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

## 6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bereder plassert under trapp i gang.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1992	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Med overløp fra trykkventil som rør til flaske. Er også med sluk i gulvet. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Dagens løsning som vanlig i byggeår.	

## 6.23 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate
Rommet fra byggeår med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og plater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
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?	Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.  
 Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Benyttes nå for tørketrommel og ikke funksjonell lufting av rommet.  
 Grunnet kabinett har ikke vindu tatt skade av plassering i våtsone.  
 Vegger ellers med en del skader av tidligere innfesting.

#### 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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.  
 Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.  
 Kan videre benyttes ved bruk av kabinett.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med kabinett, servantskap, tilkobling for vaskemaskin og med toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige skader på utstyr. Normal slitasje.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Ventilering opprinnelig som naturlig med ventil i yttervegg. Ved befarig benyttet som utlufting fra tørketrommel som ikke medfølger.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang under trapp. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant