

# Schiøtz' vei 21 7020 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1952

BRA: 88 m<sup>2</sup>

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

16

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

2

# 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/26723>

### 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 TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

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

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

#### Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

### Elektrisk

#### Oppsummering

Siste kontroll av lokalt el-tilsyn ble utført i 2015. Påviste feil og mangler ble da utbedret/rettet.

Det er framlagt samsvarserklæring for arbeider utført av nåværende eier.

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 forenklede 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.

TG 2 er satt da siste el-kontroll av boligen er eldre enn 5 år.

#### Anbefalte tiltak

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

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak

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

### Våtrom

#### Oppsummering av overflater

Badegulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjonen, med lokalt fall i dusjsone. Det er gjort tiltak ved dør med etablering av forhøyet dørterskel. Tiltaket vil begrense faren for at lekkasje-vann kommer ut i gang.

Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid.

#### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karm lister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Drenering

#### Oppsummering

Alder på utvendig fuktsikring drenering er ukjent. Det er kun foretatt en begrenset kontroll i kjeller i tilgjengelige boder tilhørende leiligheten og fellesarealer. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert.

#### Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

### Taktekking

#### Oppsummering

Ikke forsvarlig kontrollert da store deler av taket var snødekket på befaringsdagen.  
Ikke forsvarlig kontrollert da store deler av taket var snødekket på befaringsdagen.

Takflatene var snødekte på befaringsdagen og evt. skader / mangler er derfor ikke vurdert. Ingen tegn til lekkasjer ved inspeksjon av himlinger.

#### Anbefalte tiltak

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

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Boligen har opprinnelig to soverom, her er det etablert ett tredje soverom på opprinnelig bodareal.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**31.1.2025**

Rapportdato  
**6.2.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Solveig Bøgseth Sjøli  
Navn: Øystein Ellefsen Sjøli

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 04.02.25

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten      Telefon: 40004459  
Firma: Takst-Forum Trøndelag      Epost: just@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

#### Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Takstmannen har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

### Informasjon om boligen

Adresse: Schiøtz' vei 21, 7020 Trondheim

|             |                          |           |     |               |   |          |
|-------------|--------------------------|-----------|-----|---------------|---|----------|
| Kommunenr:  | 5001                     | Gårdsnr:  | 438 | Bruksnr:      | 8 | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                          | Andelsnr: | 16  | Leilighetsnr: |   |          |
| Byggeår:    | 1952                     |           |     |               |   |          |
| Boligtype:  | Leilighet i 4-mannsbolig |           |     |               |   |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 2.etasje i en 4-mannsbolig er oppført i to-etasjer pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 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: Schiøtz' vei 21

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje        | 71        | 71                         | 0                           | 0                          | 4                               |
| Kjeller          | 17        | 0                          | 17                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>88</b> | <b>71</b>                  | <b>17</b>                   | <b>0</b>                   | <b>4</b>                        |

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

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                               | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|-----------|-----------|----------|-------------------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje        | 71        | 71        | 0        | Stue, kjøkken, spisestue, 3 soverom, gang, bad. |                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>71</b> | <b>71</b> | <b>0</b> |                                                 |                   |

## Kommentar til arealberegning

Boder i kjeller på 9,5m² og 7m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                                                                                                                                                      | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                     |                   |
| TG-IU                                                                                                                                                                                                                |                   |
| Alder på utvendig fuktsikring drenering er ukjent. Det er kun foretatt en begrenset kontroll i kjeller i tilgjengelige boder tilhørende leiligheten og fellesarealer. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert. |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                        |                   |
| Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.                                                                                                                                                                 |                   |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                             |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                     | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn                                                                                                                             | Ukjent byggegrunn  |
| Type grunnmur i kjeller                                                                                                                     | Betong             |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                   | Nei                |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                |                    |
| TG-1                                                                                                                                        |                    |
| Grunnmurer oppført i støpt utførelse. Kontroll er kun foretatt på synlige deler av grunnmur i fellesarealer samt utvendig over terrengnivå. |                    |
| Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svekket funksjon.                                                                           |                    |

### 6.3 Rom under terreng

|                                                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Type rom under terreng                                                         | Delvis innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                     | Ja              |
| Det er etablert et felles vaskerom og tørkerom av nyere dato.                  |                 |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Nei             |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)          | Nei             |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                            | Nei             |

**Oppsummering av rom under terreng****TG-1**

Vegger mot terreng har fritt eksponert murflate foruten om vaskerom og tørkerom, pga dette er hulltaking ikke foretatt.

Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|------|---------|
|------|---------|

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|--------------------------------------------------------|----|

Nytt gulv for ca 2 år siden.

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| 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? | Nei |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
|--------------------------------|-----|

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-1**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

## 6.5 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
|-------------|
|-------------|

Vinduer med 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|--------------------------------------------------------|----|

Vinduer og terrassedør skiftet i 1984.

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| 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? | Ja |
|-------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-2**

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

## 6.6 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

**Oppsummering av yttervegger****TG-1**

Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå. Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

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?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-1**

Lukkede konstruksjoner og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det er etablert luftespalter ved raft slik at ventileringen av takkonstruksjonen synes å være ivaretatt. Det er foretatt en visuell inspeksjon av himlinger og ingen tegn til lekkasjer eller konsensproblemer ble observert.

## 6.8 Renner og nedløp

|      |        |
|------|--------|
| Type | Metall |
|------|--------|

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
|---------------------------------------------------|--------|

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |
|-----------------------------------------|-----|

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

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

## 6.9 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 utilstrekkelig luftet? | Nei |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-1**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser

## 6.10 Taktekking

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Type tekking | Lakkerte stålplater |
|--------------|---------------------|

|               |            |
|---------------|------------|
| Inspisert fra | Fra bakken |
|---------------|------------|

|                                                        |        |
|--------------------------------------------------------|--------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
|--------------------------------------------------------|--------|

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

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

Ikke kontrollert

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

Ukjent

#### Oppsummering av taktekking

TG-IU

Ikke forsvarlig kontrollert da store deler av taket var snødekket på befaringsdagen.  
Ikke forsvarlig kontrollert da store deler av taket var snødekket på befaringsdagen.

Takflatene var snødekte på befaringsdagen og evt. skader / mangler er derfor ikke vurdert. Ingen tegn til lekkasjer ved inspeksjon av himlinger.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

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

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Nei

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

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>         |
| Det blir ikke registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. |                     |

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                                                                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                           | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                          | <b>TG-0</b> |
| Kjøkken 2024 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold. |             |

### Avtrekk

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                        | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>      | <b>TG-0</b> |
| Avtrekk fungerte ved enkel test.    |             |

## 6.15 Lovlighet

|                                                                                                                                                          |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                 | Ja  |
| Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Boligen har opprinnelig to soverom, her er det etablert ett tredje soverom på opprinnelig bodareal. |     |
| 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? | Nei |

## 6.16 Avløpsrør

|                                                                                                                   |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type avløpsrør                                                                                                    | Plast  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                            | Ukjent |
| Synlige avløpsrør trolig oppgradert i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badrom.                          |        |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                      | Nei    |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                               | Nei    |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                    | Nei    |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei    |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                  |        |
| Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. |        |
| Ingen avvik ble registrert.                                                                                       |        |

TG-1

## 6.17 Vannledninger

|                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Ja               |
| Trolig etablert ved oppgradering av badrommet i 2012.                                                           |                  |
| 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?                                      | Nei              |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei              |

|                                                                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                               | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                           | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                            | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                       | Ikke kontrollert |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                        | <b>TG-1</b>      |
| Fordelerskap er plassert på bad.<br>Avrenning fra fordelerskapet på bad.<br><br>Ingen avvik ble registrert. |                  |

## 6.18 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               |
| Nye kurser til kjøkken samt etabler skjult anlegg på stue/kjøkken.                                           |                  |
| 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 tilstrekkelig 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              |

Siste kontroll av lokalt el-tilsyn ble utført i 2015. Påviste feil og mangler ble da utbedret/rettet. Det er framlagt samsvarserklæring for arbeider utført av nåværende eier.

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.

TG 2 er satt da siste el-kontroll av boligen er eldre enn 5 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent eldre dato.

Størrelse

ca 200L

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

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

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.

## 6.20 Ventilasjon

|                                                                              |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                             | Mekanisk avtrekk |
| Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad og over stekesonen på kjøkken.      |                  |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                            | Ja               |
| Ny kjøkkenhette i 2024, baderomsvifte fra 2012.                              |                  |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                           | <b>TG-1</b>      |
| Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal. |                  |

## 6.21 Våtrom

### Overflate

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                           |
| Flislagt gulv og vegger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja                                        |
| Oppgradert i 2012 av tidligere eier, egeninnsats.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja                                        |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (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) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b>                               |
| Badegulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, med lokalt fall i dusjsone. Det er gjort tiltak ved dør med etablering av forhøyet dørterskel. Tiltaket vil begrense faren for at lekkasje-vann kommer ut i gang.<br>Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid. |                                           |

#### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karm lister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

#### 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? Nei

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner. Det finnes godkjente løsninger uten drensåpning. Dokumentasjon på dette bør framskaffes.

#### 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

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.  
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant