

# Kjerringdalen 10 7353 BØRSA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i rekke

Byggeår: 2006

BRA: 115 m<sup>2</sup>

BRA-i: 108 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

22

TG-2

5

TG-3

0

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/30029>

### 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

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på deler av anlegget (samsvarserklæring). Dokumentasjon på elbillader er datert 06.03.2020 og dokumentasjonark for skjult varme er datert 15.04.2006- 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 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 og framlagt dokumentasjon.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon fra byggeåret må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å lukke avviket. Nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

#### Ventilasjon

##### Oppsummering

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 grunnet alder.

##### Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

#### Våtrom

##### Oppsummering av overflater

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

Enkelte flis på gulv/ vegg i dusjonen er skadet / sprukket Såfremt fortsatt bruk av tett dusjkabinett vurderes forholdet til ikke å være vesentlig slik det fremstår på befaringsdagen.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

##### Anbefalte tiltak overflater

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

---

## Øvrig: Vaskerom

### Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på tettesjikt og flatt gulv.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**14.4.2025**

Rapportdato  
**21.4.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **BRATTSET JAN E PETERSEN**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **PETERSEN LISBETH BRATTSET**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**

Telefon: **47380371**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **rune@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

### Informasjon om boligen

Adresse: **Kjerringdalen 10, 7353 Børse**

Kommunenr: **5029**

Gårdsnr: **141**

Bruksnr: **268**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2006**

Boligtype: **Enebolig i rekke**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig i rekke er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt ringmur med stubbloft/ kryprom. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-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 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 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Etasje | 68  | 61                         | 7                           | 0                          | 30                              |
| 2. Etasje | 47  | 47                         | 0                           | 0                          | 6                               |
| Totalt m² | 115 | 108                        | 7                           | 0                          | 36                              |

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

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                             | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|-----------------------------------------------|-------------------|
| 1. Etasje | 61  | 61    | 0     | Entre, gang/ trapp, 3 soverom, bad, vaskerom. | Utebod.           |
| 2. Etasje | 47  | 47    | 0     | Stue, kjøkken.                                |                   |
| Totalt m² | 108 | 108   | 0     |                                               |                   |

## Kommentar til arealberegning

Utebod blir målt/ avrundet til ca. 6 m² og medtatt som BRA-E.  
Uisolert vedbod måles til ca. 7 m².

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                                                              | Grunnmur/ringmur |
| 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?                                                                                                                                                                                | Nei              |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                                                                                                                                | Nei              |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                                                                                                                              | Nei              |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                                                                   | Nei              |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                            |                  |
| Kontroll ble utført i kryprom. Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk. Tidligere eier opplyste at terrenget er hevet og sluk etablert på tomte i forbindelse med gårdsplassen. Dette som et forebyggende tiltak mot overvann mot boligen. |                  |

TG-1

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                            | Ringmur           |
| Type byggegrunn                                                                                                    | Ukjent byggegrunn |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                          | Nei               |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                       |                   |
| På synlige flater ble det ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. |                   |

TG-1

### 6.3 Kryp kjeller

|                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                              |     |
| Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? | Nei |
| Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?                              | Nei |

|                                                                                                                                                                                                |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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                                                                                                                              |             |
| Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.                                                                                        |             |
| <b>Oppsummering av krypkjeller</b>                                                                                                                                                             | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert skader eller forhold som vurderes å kreve tiltak. Jevnlig tilsyn av krypkjeller anbefales likevel da krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon. |             |

## 6.4 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         |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>                                           | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert forhold som vurderes å være av vesentlig betydning |             |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type                                                                                                                                                               | Balkong, Terrasse |
| Boligen har etablert veranda med utgang fra kjøkken og soverom i 1. etasjen. Videre er det etablert veranda med utgang fra kjøkken og platting ved hovedinngangen. |                   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                             | Ja                |
| Veranda i 1. etasjen og platting ved hovedinngangen ble opplyst av tidligere eier å være etablert i 2019.                                                          |                   |
| 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

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

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmar, 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. Det gjøres oppmerksom på at det er etablert katteluker som opplyses skiftet før salg.

## 6.7 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

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

#### Oppsummering av yttervegger

TG-1

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Overflatebehandlet sist i 2019 av tidligere eier.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type loft                                                                                                                                                      | Kaldtloft |
| Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft. Adkomst til kaldloftet er via luke med stige |           |
| 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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                                                   | Nei       |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                                                  | Nei       |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                                          |           |
| TG-1                                                                                                                                                           |           |
| Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen.                              |           |

## 6.9 Renner og nedløp

|                                                                |        |
|----------------------------------------------------------------|--------|
| Type                                                           | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?              | Nei    |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                        | Nei    |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                        |        |
| TG-1                                                           |        |
| Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. |        |

## 6.10 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    |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                              |        |
| TG-1                                                                                                |        |
| Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser. |        |

## 6.11 Taktekking

|                                                                                                                                                                                                      |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type tekking                                                                                                                                                                                         | Takstein    |
| Takstein med forenklet undertak.                                                                                                                                                                     |             |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                        | På tak      |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig 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?                                                                                                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av taktekking</b>                                                                                                                                                                    | <b>TG-1</b> |
| Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.                                                                                                                   |             |
| Det gjøres likevel oppmerksom på at enkelte takstein har blitt behandlet med silikon eller lignende etter sprekkdannelser. Videre er det noe mindre rustdannelser på takhatt. Dette til orientering. |             |

## 6.12 Utstyr på tak

|                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det krav til snøfanger?                                         | Nei         |
| 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-1</b> |

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                         |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                                                                                                                                                                    | Trebjelkelag |
| Etasjeskille er et trebjelkelag/ stubbloftskonstruksjon.                                                                                                                                                |              |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                       | Ja           |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                    | <b>TG-1</b>  |
| Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres likevel oppmerksom på stedvis registrert knirk på gulv og da spesielt i 2. etasjen |              |

## 6.14 Ildsted/Skorstein

|                                                                                                                      |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type pipe                                                                                                            | Element     |
| Er det montert ildsted?                                                                                              | Ja          |
| Type ildsted                                                                                                         | Vedovn      |
| Det ble etablert vedovn i 1. etasjen i 2018 av tidligere eier.                                                       |             |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                                         | Nei         |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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         |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                             | <b>TG-1</b> |
| Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. |             |

## 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         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                    | <b>TG-1</b> |
| Innredningen ble oppgradert av tidligere eier i 2013 og fremstår uten skader med behov for tiltak. |             |

### Avtrekk

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                            | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?     | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>          | <b>TG-1</b> |
| Avtrekket fungerte etter en enkel test. |             |

## 6.16 Lovlighet

|                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?                                              | Nei              |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei              |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | 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              |

## 6.17 Trapp

|                                                        |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                            |             |
| Innvendig trapp er en åpen tretrapp.                   |             |
| 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?                         | Nei         |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?      | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                           | <b>TG-1</b> |
| Trapp er fra byggeåret og ingen avvik blir registrert. |             |

## 6.18 Avløpsrør

|                                                        |       |
|--------------------------------------------------------|-------|
| Type avløpsrør                                         | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei   |
| 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>                                             | <b>TG-1</b> |
| Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.                 |             |

## 6.19 Vannledninger

|                                                                                                                        |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                                                            | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                      | Nei              |
| 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?                                                                                  | Nei              |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                   | <b>TG-1</b>      |
| Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt. |                  |

## 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?                    | Ja               |
| Elbillader i 2020 av tidligere eier.                                      |                  |

|                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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?                                                                 | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Nei |

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på deler av anlegget (samsvarserklæring). Dokumentasjon på elbillader er datert 06.03.2020 og dokumentasjonark for skjult varme er datert 15.04.2006- 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 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 og framlagt dokumentasjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon fra byggeåret må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å lukke avviket. Nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

## 6.21 Varmesentral

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type anlegg                                                      | Varmpumpe |
| Varmpumpe fra 2023 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?                               |           |
| Rengjøring.                                                      |           |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                               | Nei       |

**Oppsummering av varmesentral****TG-0**

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

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

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

198 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-1**

Det blir opplyst om normal drift.

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 grunnet alder.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

## 6.24 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater er fra byggeåret. Innredningen og dusjkabinett ble skiftet/ etablert i 2019 av tidligere eier.

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?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

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

Enkelte flis på gulv/ vegg i dusjsone er skadet / sprukket Såfremt fortsatt bruk av tett dusjkabinett vurderes forholdet til ikke å være vesentlig slik det fremstår på befaringsdagen.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

#### Anbefalte tiltak overflater

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

### 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja          |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>TG-2</b> |
| <p>Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p> |             |

## Sanitærutstyr

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                    |             |
| Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc.     |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?         | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?         | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>           | <b>TG-1</b> |
| Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. |             |

## Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                              | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-1</b>      |
| 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         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                              | <b>TG-0</b> |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. |             |

## Dokumentasjon

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

## 6.25 Øvrig: Vaskerom

### Beskrivelse

Rommet er fra byggeåret og har belegg på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, servantskap, wc, rørfordelingsskap og mekansk avtrekk med tilluft. Sluket er et plastsluk med klemring og det måles tilnærmet flate gulv. Vannsikkerheten vurderes likevel å være noe ivaretatt med en forhøyning ved dør.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på tettesjikt og flatt gulv.

## 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant