

Gammel-lina 22 7028 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1940
Gammel-lina 22 BRA:	185 m ²
Gammel-lina 22 BRA-i:	185 m ²
Sum alle bygg BRA:	197 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	185 m ²
Rapportdato:	19.11.2025 (Gyldig til 19.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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 integreert.

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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/37826>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Støttemur	TG 2 er satt pga retningsavvik og sprekker i forstøtningsmur.
Trapp	TG 3 er satt pga manglende rekkverk og håndløper på vegg.
Øvrig: Vaskerom.	TG 3 er satt da rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 er satt pga indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Rom under terreng	TG 2 er satt pga risikokonstruksjon samt alder på konstruksjonen.
Vinduer og dører: I yttervegg.	TG 2 settes for alder og slitasje på eldre vindu.
Yttervegger	TG 2 er satt pga alder på kledningen samt begynnende råteskader.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG 2 settes pga alder og ukjent tilstand på kaldloft.
Renner og nedløp	TG 2 er satt pga lekkasjer fra takrenner.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 2 er satt pga retningsavvik utover standardens krav.
Toalettrom	TG 2 er satt pga manglende ventilerings av rommet.
Elektrisk	TG 2 er satt pga manglende dokumentasjon på el-anlegget.
Våtrom: Bad	TG 2 settes for manglende fallforhold utenfor dusjonen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.	TGIU er satt pga mye snø på terrassene.
Takkonstruksjon	TGIU er satt pga manglende kontroll pga snø.
Taktekking	TGIU er satt pga manglende kontroll av taket pga snø.
Utstyr på tak	TGIU er satt pga mye snø på taket.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det finnes ikke tegninger som viser dagens planløsning/ romfordeling. Tegninger som er tilsendt fra kommunen har annen rombenevnelse. Dette gjelder blant annet innredning av kjeller bra bodareal til soverom. For endelig avklaring om det er behov for søknadspliktige tiltak så må dette avklares med byggesakskontoret.

Rombenevnelser er derfor iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

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

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller ikke tilfredsstiller krav til rømning. Dette pga at fra gulv til underkant vindu ikke skal overstige 1m, i dette tilfellet er det over 1 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.11.2025

Rapportdato
19.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: STAVRAN STINE WØHN

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: BORCHGREVINK EINAR WØHN

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten

Telefon: 40004459

Firma: Takst-Forum Trøndelag A/S

Epost: just@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Gammel-lina 22, 7028 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 101

Bruksnr: 52

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1940

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et pyramidetak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, koblet glass og enkelt glass.

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Gammel-lina 22	185	185	0	0	46
Utvendig bod	12	0	12	0	0
Totalt m²	197	185	12	0	46

Bygning: Gammel-lina 22

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69	0	0	33
2. etasje	62	62	0	0	13
Kjeller	54	54	0	0	0
Totalt m²	185	185	0	0	46

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	69	0	Stue, spisestue, kjøkken, gang, vindfang, toalett.	
2. etasje	62	62	0	3 soverom, bad, stue.	
Kjeller	54	50	4	3 soverom, vaskerom, gang.	Bod
Totalt m²	185	181	4		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på 12m² er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder på dreneringen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng og kan ved spesielle værforhold være utsatt for overflatevann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga påviste forhold vedrørende indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur anbefales jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.	

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

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmurer oppført i støpt utførelse. Kontroll direkte mot grunnmur ble noe begrenset da grunnmur innvendig stort sett er utforet og gjenkledd. Kontrollen ble da begrenset til utvendig over terrengnivå.

På synlige deler av grunnmur og fritt eksponerte murflater innvendig ble det ikke registrert tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-3

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Rom under terreng



Fuktmålinger i nedre del av vegg på soverom viser kun moderate fuktverdier i bunnsvill.

Type rom under terreng

Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Kjeller er innredet til boligformål på ukjent tidspunkt.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Det er etablert en takterrasse over inngangsparti og toalettrom samt markterrasse med utgang fra stue. Terrassene var snødekt slik at en forsvarlig kontroll ikke lot seg utføre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når disse er snøfrie.

6.6 Vinduer og dører: I yttervegg.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er registrert datostemplinger fra: 1975, 1976, 1998, 2010, 2016, 2018 og 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

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

Varierende alder og tilstand på vinduer og dører. Vinduer og dører er skiftet ut i flere etapper. Eldre vinduer med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert vinduer med punkterte glass. Med tanke på alder er risikoen for punktering på eldre vindu økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Det registreres noe gjenstående arbeider ifm utskiftning av vinduer, manglende omramminger på utsiden. Ingen nevneverdige avvik eller skader registreres på nyere vindu. Fremstår i normalt god stand med normal brukslitasje.

Ytterdør og heve skyvedør fungerte fint på befaringsdagen. Normal brukslitasje iht. Alderen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent årstall på utvendig kledning.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Det registreres stedvis luftet kledning, men luftingen er ikke iht dagens krav til lufting, det gjøres samtidig oppmerksom på at det ikke er etablert musetetting bak kledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Materialer med råteskader må skiftes ut.
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke ble 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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Det opplyses i tidligere rapport om at taket er blåseisolert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig inspeksjon av kaldtloft anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Det registreres drypp lekkasjer fra takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	

6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takkonstruksjon	
Taket var på befaringsdagen snødekt, ikke kontrollert og vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand når forholdene ligger til rette anbefales.	

6.11 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av taktekking	
TG-IU	
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.	

6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-IU	
Det er ikke foretatt en kontroll av utstyr på taket pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Foreta en kontroll når forholdene ligger til rette.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Nytt innvendig stålrør i 2025. Pipe opplyses å være av blendet i kjelleretasje.	

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Nytt ildsted i 2025.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
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.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra ca 2015/16 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
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det finnes ikke tegninger som viser dagens planløsning/ romfordeling. Tegninger som er tilsendt fra kommunen har annen rombenevnelse. Dette gjelder blant annet innredning av kjeller bra bodareal til soverom. For endelig avklaring om det er behov for søknadspåkrav tiltak så må dette avklares med byggesakskontoret. Rombenevnelser er derfor iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	

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?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller ikke tilfredsstiller krav til rømning. Dette pga at fra gulv til underkant vindu ikke skal overstige 1m, i dette tilfellet er det over 1 m.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet har kun ventilerings via åpningsvindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet mangler ventilerings.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilerings	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk og håndløper på vegg i trappen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk og håndløper anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Keramikk
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt rørfornyng av avløpsrør i 2024 fra huset og fra til feller avløpsrør med nabo, (Til carport hos nr 24) Innvendige avløpsrør av ukjent dato.	
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
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap er plassert på bad i 2.etasje og bod i kjeller.
Ingen vesentlige avvik ble registrert.

6.21 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

Oppgradert av tidligere eier.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe fra 2020.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. Selger opplyser at han tar jevnlig servicer selv.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
Ca 200 L	
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

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Foruten mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken har oppholdsrom naturlig ventilering

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.

6.25 Våtrom: Bad



Hulltaking med fuktmålinger tilstøtende rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det opplyses i tidligere rapport at badet ble oppgradert i 2017.

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?

Ja

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?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen med lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

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?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.26 Øvrig: Vaskerom.

Beskrivelse

Det opplyses i tidligere rapport om at vaskerommet ble oppgradert i 2017. Rommet har klikkvinyll på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt wc, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke etablert sluk på rommet, vaskemaskin har avløp ført igjennom vegg til et sluk/hull i gulvet på bod. Det er etablert et mekanisk avtrekk på rommet som har utkast inn til boden.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom verken med tanke på overflatemateriale, fallforhold på gulv eller ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En oppgradering av vaskerommet må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme