

# Nedre Møllenberg gate 7B 7014 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig  
Byggeår: 1997  
BRA: 99 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 99 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 20.2.2026 (Gyldig til 20.2.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

14

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

1

# 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

### 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/40186>

### 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.

#### Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel                               | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                      |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rom under terreng                         | TG 2 er satt med bakgrunn i bruk av dampsperre på rom under terreng.                          |
| Vinduer og dører                          | TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ slitasje.                                                  |
| Yttervegger                               | TG 2 er satt med bakgrunn i synlig slitasje/ fuktskader på kledning.                          |
| Etasjeskille og gulv på grunn             | Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                  |
| Avløpsrør                                 | TG 2 er satt med bakgrunn i alder.                                                            |
| Vannledninger                             | TG 2 er satt grunnet alder på vannrør fra byggeåret.                                          |
| Våtrom: Bad - Overflater                  | TG 2 er satt med bakgrunn i forskriften krav til fall.                                        |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. |

#### Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel        | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad       |
|--------------------|------------------------------------------------|
| Skorstein over tak | TG-IU er satt med med bakgrunn i snø på taket. |

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

Det er over 5 meter til bakken på loft/ takterrasse uten at det er etablert brannstige iht krav.

Manglende brannstige ved slik høyde medfører at rømningsvindu ikke fungerer som en sikker rømningsvei. Dette kan hindre trygg rømning ved brann, redusere tilgjengelig rømningstid og øke risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**18.2.2026**

Rapportdato  
**20.2.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: Robin Wullum  
Navn: Helene Rise

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth  
Firma: Takst-Forum Trøndelag  
Tittel: Takstmann/ Tømrermester  
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring

Telefon: 47380371  
Epost: rune@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Grunnet snø/ manglende adkomst på terreng, taktekking og takkonstruksjon ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

### Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Møllenberg gate 7B , 7014 Trondheim

Kommunenr: 5001      Gårdsnr: 409      Bruksnr: 199      Festenr:  
Seksjonsnr: 5      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1997  
Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Halvpant 2-mannsbolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer 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>

## Bygning: Tomannsbolig

### Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal)                       | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller   | 10  | 10<br>Romfordeling:<br>Trapperom, vaskerom, bod. | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. Etasje | 36  | 36<br>Romfordeling:<br>Entre, 2 soverom, bad.    | 0                           | 0                          | 14                              |
| 2. Etasje | 36  | 36<br>Romfordeling:<br>Stue, kjøkken.            | 0                           | 0                          | 14                              |
| Loft      | 17  | 17<br>Romfordeling:<br>Trapperom, loftstue.      | 0                           | 0                          | 8                               |
| Totalt m² | 99  | 99                                               | 0                           | 0                          | 36                              |

### Gulvareal

| Etasje    | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Kjeller   | 16              | 10                  | 6                                   |
| Loft      | 24              | 17                  | 7                                   |
| Totalt m² | 40              | 27                  | 13                                  |

## Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190 cm. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

## 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)?                                                                                                                                                                                       | Ikke kontrollerbart |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                                                                            | Nei                 |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                                     |                     |
| Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk. Fallforhold på oversiden kan ikke kontrolleres grunnet oppført terrasse. Det gjøres også oppmerksom på at drenering med utvendig fuktsikring begynner å nærme seg halvparten av forventet brukstid(30 år). |                     |

TG-1

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                               | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn                                                                                                                                                       | Ukjent byggegrunn  |
| Type grunnmur i kjeller                                                                                                                                               | Betong             |
| Grunnmuren er oppført i støpt betong. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av grunnmuren(trolig gråsteinsmur) er fra tidligere bakgård og antas å være fra 1890. |                    |
| 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 Rom under terreng



Ingen forhøyede fullverdige blir målt på bunnsvill i kjeller.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Innredet    |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja          |
| Vaskerommet er oppgradert i 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| 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         |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking(bod) og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Påforede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling. TG 2. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Jevnlig kontroll i kjeller anbefales med tanke på oppbyggingsmetode og alder på drenering.                                                                                                                                                                                                                                                 |             |

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

|                                                                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                    | Balkong     |
| Terrasse med utgang fra stue/ kjøkken og ved hovedinngang.                                                              |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                  | Ja          |
| Terrassebord og rekkverk opplyses skiftet i 2022. Terrasse/ trapp ved hovedinngang opplyses oppgradert i 2024.          |             |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                    | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                         | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                      | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. |             |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

| Type                                                                                                                                                                                                                                         | Takterrasse         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                       | Ja                  |
| Terrassen har duk (sernafil) fra 2016 som underliggende tekking. Terrassebord er fra 2021 og er av trykkipregnerte materialer. Opplysninger er hentet av tidligere eier.                                                                     |                     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                         | Nei                 |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                              | Nei                 |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                                                                                                                               | Ja                  |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?                                                                                                                                                                        | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist skader i tekkingen?                                                                                                                                                                                                            | Ikke kontrollerbart |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                 | Nei                 |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?                                                                                                                                              | Ikke kontrollerbart |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                                                                                                                        | Nei                 |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                           |                     |
| <b>TG-1</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                     |
| Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen og fallforhold er ikke kontrollert grunnet terrassebord.                                             |                     |
| På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor det er relativt små marginer for at skader oppstår som følge av kondens og eventuelle lekkasjer. |                     |

## 6.6 Vinduer og dører



Synlig fuktskade på heve-skyvdør.

| 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 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 |



Slitasjer utvendig og utettheter i nedre del på balkongdør.



En generell utvendig slitasje på vinduer.

## Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og balkongdører er over 25 år og har følgelig aldringslitasjer. Det anmerkes likevel spesielt synlige fuktskader på heve-skyvdør og en generell slitasje på balkongdør. Justering av balkongdør bør også utføres.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftinger/ utbedringer på balkongdører og da spesielt på loft er påregnelig. Overflatebehandlinger må påregnes.

## 6.7 Yttervegger



Stedvis synlige råteskader.



Slitasje på kledning og dekkbord.

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

## Oppsummering av yttervegger

TG-2

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Videre er det stedvis synlige fuktskader på kledningen. Utover dette fremstår utvendig fasader uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 er satt med bakgrunn i synlig slitasje/ fuktskader på kledning.

TG 3 settes isolert på fuktskadet kledning.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

## 6.8 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>                        | <b>TG-1</b> |
| Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. |             |

## 6.9 Skorstein over tak

|                                                                                          |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                          | Ikke tilgjengelig |
| <b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>                                              | <b>TG-IU</b>      |
| Det var ikke satt opp stige, samt snø på taket slik at utvendig kontroll ikke er utført. |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                            |                   |
| Kontroll anbefales når forholdene tillater det.                                          |                   |

## 6.10 Takkonstruksjon og loft

|                                                                                                                                                                                                                            |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type takkonstruksjon                                                                                                                                                                                                       | Saltak                         |
| Type loft                                                                                                                                                                                                                  | Innredet (lukket konstruksjon) |
| Taket har saltaksform og er oppført som en lukket konstruksjon. Det forutsettes en riktig oppbygging, og da spesielt med tanke på materialvalg av undertak, lufting av konstruksjonen og bruk av dampsperre mot varme rom. |                                |
| Utvendig inspeksjon                                                                                                                                                                                                        | Fra bakken                     |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?                                                                                                                                | Nei                            |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?                                                                                                                                                           | Nei                            |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?                                                                                                                                            | Nei                            |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?                                                                                                                                                               | Nei                            |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                                                                                                              | Nei                            |

Kontrollen begrenset seg til besiktelse fra bakkenivå, takterrasse og innvendige flater. Det ble ikke registrert tilstandssvekkelser på befaringsdagen.

## 6.11 Taktekking



Type takkonstruksjon Saltak

Type tekking Takstein

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? 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? Nei

### Oppsummering av taktekking

TG-1

Kontroll er foretatt fra bakkenivå og takterrasse. Kontrollen er da begrenset grunnet stedvis snø på taket/ manglende adkomst. Undersøkelsen innvendig/ bakkenivå likevel viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. Det gjøres likevel oppmerksom på at taktekkingen nærmer seg halvparten av forventet brukstid(30 år).

## 6.12 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. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

### 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.

## 6.13 Ildsted/Skorstein

|                                                                                                                      |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type pipe                                                                                                            | Element             |
| Er det montert ildsted?                                                                                              | Nei                 |
| 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:                                                                                 | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                             |                     |
| Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. |                     |

TG-1

## 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>                                                            |     |
| Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak. |     |

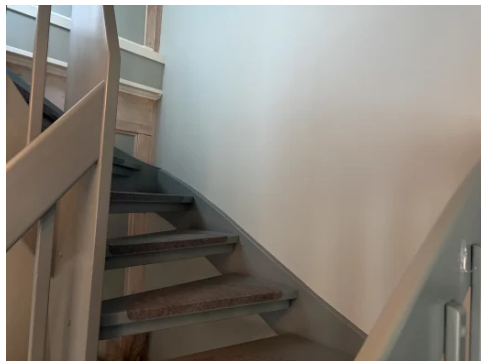
TG-1

### Avtrekk

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

TG-1

## 6.15 Lovlighet / HMS



Manglende håndløper.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                                                                                                                                                           | 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?                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse er datert 17.06.1997.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja  |
| Det er over 5 meter til bakken på loft/ takterrasse uten at det er etablert brannstige iht krav.                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| Manglende brannstige ved slik høyde medfører at rømningsvindu ikke fungerer som en sikker rømningsvei. Dette kan hindre trygg rømning ved brann, redusere tilgjengelig rømningstid og øke risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier. |     |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?                                                                                                                                                                                                           | Ja  |
| Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen.                                                                                                           |     |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?                                                                                                                                                                                                                             | 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 |
| Er det krav til snøfanger?                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja  |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja  |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja  |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei |

## 6.16 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? | Ja |
|------------------------------------------------------------------------------|----|

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Nyere avløp er funnet i orden.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

## 6.17 Vannledninger

|             |        |
|-------------|--------|
| Type anlegg | Kobber |
|-------------|--------|

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

I forbindelse med oppgradering av vaskerom.

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
|----------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
|---------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
|--------------------------------------------------|-----|

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Ikke kontrollert |
|---------------------------------------|------------------|

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran opplyses plassert på vaskerommet, men er ikke kontrollert. Nyere vannrør er funnet i orden. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.18 Elektrisk

|                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Type sikringer | Automatsikringer |
|----------------|------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja                  |
| Det manglet dokumentasjon på deler av anlegget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |
| 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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ikke kontrollerbart |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
| <p>Det er kun framlagt dokumentasjon på deler av utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) som nåværende eier har utført. Dokumentasjon fra tidligere arbeider i regi av tidligere eier er ikke framvist. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> |                     |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja                  |
| Med bakgrunn i manglende dokumentasjon på deler av anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |

## 6.19 Varmesentral

|                                                                                  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Type anlegg                                                                      | Varmepumpe |
| To varmepumper fra 2023 plassert på loft/ trappoppgang og er av typen luft-luft. |            |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                | Nei        |
| Når var siste service på anlegget?                                               |            |
| Kun rengjøring.                                                                  |            |

**Totalvurdering av varmesentral****TG-0**

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/funksjonstestet. Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

250 liter- opplyst fra eier.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-0**

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

## 6.22 Våtrom: Bad



Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert ved/ rundt sluket.



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

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis/ malte overflater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Overflater og innredning er fra byggeåret. Dusjkabinett er montert på ukjent tidspunkt.

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?

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**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Kun begrenset lokalt fall ved sluk. Vannsikkerheten på rommet er likevel noe ivaretatt med forhøyet dørterskel.

### 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?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

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

Ja



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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktskyrt mekanisk avtrekk. Eier opplyser at avtrekket fungerer som tiltenkt.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg på soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.23 Vaskerom



Sluk oplysses etablert under vaskemaskin/  
tørketrommel.

### Beskrivelse

Vaskerommet opplyses oppgradert i 2025. Rommet har flis på gulv og sokkelflis/ malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, kverntoalett, servantskap, bereder, sikringsskap og mekanisk avtrekk. Sluket ligger til under vaskemaskin/ tørketrommel og er ikke kontrollert. Det måles fall på gulvet fra dør til vaskemaskin.

### Oppsummering

TG-1

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere slukløsningen.

## 6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme