

# Anevegen 11A 7350 BUVIKA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1950

BRA: 162 m<sup>2</sup>

BRA-i: 162 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

22

TG-2

8

TG-3

1

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

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

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

## TG-1

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

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

## TG-2

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

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

## TG-3

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

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/14464>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom: Bad u.etc

##### Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og ingen oppkant/membrankant med dørterskel.

##### Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av tett dusjkabinett med lukket avrenning til sluk/avløp forutsettes ved videre bruk med dagens byggedetaljer.

**Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad**

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terreng rundt boligen er relativt flatt på boligens overside. Det kan således være risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved gitte værforhold.

#### Støttemur

##### Oppsummering

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter el.l under befaringen. Sprekker og mindre setninger osv. lar seg ikke kontrollere på en slik type mur.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

##### Anbefalte tiltak

Rekkverk på toppen av muren bør påregnes etablert for bedring av personsikkerheten.

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det er foretatt kontroll - målinger i eksisterende hull-åpning i utforet vegg i nedre del av veggen inne i rom for VVB, uten at det ble påvist fukt eller avvik.

Det er kun ventilering via åpning av vinduer/klaffventil på stue/kjøkken. TG på bakgrunn av noe mangelfull ventileringmuligheter på alle oppholdsrom.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å få etablert bedre ventileringmulighet på alle rom i bruk for varig opphold i u.etg.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Kun inspisert i fra bakkenivå, høyde over tak etc. er derfor ikke målt.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

### Anbefalte tiltak

For full visshet om tilstand og bruksmessighet, anbefales det på generelt grunnlag kontakt med lokalt feie/brann-vesen.

---

## Trapp

### Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen, samt manglende rekkverk på kjellertrapp.

### Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales for bedring av personsikkerheten opp til dagens standarder.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag å få fremskaffet dokumentasjon i fra utførende på el-anlegget.

---

## Våtrom: Bad 1.etg

### Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt.

### Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av tett dusjkabinett med lukket avrenning direkte til sluk/avløp anbefales mtp. mangelfullt fallforhold.

---

## Våtrom: Bad u.etg

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter/ tetting over gulvet.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak anbefales mtp å få tettet rørgjennomføringer gjennom tettesjikt.

---

**Vær oppmerksom på!**

Boligen har åpenbare ulovligheter (Feks ulovlige bruksendringer)

Det er innredet et soverom i u.etg. Dette tilfredsstillter ikke krav til rom for varig opphold.

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

Vindu på soverom i u.etg er for lite i forhold til krav til dagslys.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**1.3.2024**

Rapportdato  
**8.3.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Combes Francis F Sabine M, Wulbrecht Stefanie Anny**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Morten Jønland**

Telefon: **95237535**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **morten@tft.no**

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

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Anevegen 11A, 7350 Buvika**

Kommunenr: **5029**

Gårdsnr: **4**

Bruksnr: **22**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1950**

Boligtype: **Bolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i tre etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt/murt utførelse. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel.

Taket er et saltak, og er tekket med betongstein og pappshingel. 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	45	45	0	0	0
1. etasje	61	61	0	0	58
2. etasje	43	43	0	0	0
Loft	13	13	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>162</b>	<b>162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	45	45	0	Stue/kjøkken, soverom, bad, entre, gang/trapp.	
1. etasje	61	61	0	Stue, kjøkken, bad, toalett, entre, gang.	
2. etasje	43	43	0	3 soverom, gang.	
Loft	13	0	13		Loftsbod/kald-loft.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>162</b>	<b>149</b>	<b>13</b>		

## Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal, så er det en frittstående garasje på 69m<sup>2</sup> på eiendommen. Det er også en utv.bod på 4m<sup>2</sup> ved carport.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Terreng rundt boligen er relativt flatt på boligens overside. Det kan således være risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved gitte værforhold.</p>	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Annet
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ingen vesentlige avvik registrert på synlige deler av grunnmur.</p>	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker/betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter el.l under befaringen. Sprekker og mindre setninger osv. lar seg ikke kontrollere på en slik type mur.	
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rekkverk på toppen av muren bør påregnes etablert for bedring av personsikkerheten.	

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
Det er foretatt kontroll - målinger i eksisterende hull-åpning i utforet vegg i nedre del av veggen inne i rom for VVB, uten at det ble påvist fukt eller avvik.	
Det er kun ventilering via åpning av vinduer/klaffventil på stue/kjøkken. TG på bakgrunn av noe mangelfull ventileringmuligheter på alle oppholdsrom.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å få etablert bedre ventileringmulighet på alle rom i bruk for varig opphold i u.etg.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
------	----------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det blir stedvis registrert noe missfarging - fuktmerker i treverket i undertak/taktro. Ved bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt missfarging/fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.</p> <p>For øvrig, ingen vesentlige avvik registrert</p>	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert	

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tektekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Ingen vesentlige avvik registrert på synlige deler av konstruksjonen.	

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**

TG-1

Det registreres stedvis noe hellingsavvik på gulv/støpt plate i u.etg. Dette er ikke unormalt i eldre bygg, og skyldes vanligvis setninger - sig etc. over tid. Det ble ikke registrert avvik som tyder på vesentlig svikt i konstruksjonene.

**6.14 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av ildsted/skorstein**

TG-2

Kun inspisert i fra bakkenivå, høyde over tak etc. er derfor ikke målt.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For full visshet om tilstand og bruksmessighet, anbefales det på generelt grunnlag kontakt med lokalt feie/brann-vesen.

**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

Det blir ikke registrert fukt eller skader i utsatte soner.

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke oversendt godkjente plantegninger i fra kommunalt arkiv. Lovligheten av dagens planløsning er derfor ikke videre vurdert av undertegnede, utover understående nevnte åpenbare avvik.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja
Det er innredet et soverom i u.etg. Dette tilfredsstillter ikke krav til rom for varig opphold.	
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
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
Vindu på soverom i u.etg er for lite i forhold til krav til dagslys.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert	

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp mellom 1. og 2. etg. er en lukket tretrapp fra byggeår. Åpen tretrapp ned til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Det mangler håndløper på veggen, samt manglende rekkverk på kjellertrapp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tiltak anbefales for bedring av personsikkerheten opp til dagens standarder.	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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?	Ukjent
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.	
Det ble ikke registrert lekkasjer eller vesentlige avvik, men det presiseres at alder på alle deler/komponenter er ukjent. Det er åpenbart foretatt utskiftninger siden byggeår, men undertegnede kan ikke utelukke at det gjenstår enkelte eldre deler/komponenter av anlegget som har passert forventet brukstid. Dette til orientering.	

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja



Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<p>Det ble ikke registrert lekkasjer eller vesentlige avvik, men det presiseres at alder på alle deler/komponenter er ukjent. Det er åpenbart foretatt utskiftninger siden byggeår, men undertegnede kan ikke utelukke at det gjenstår enkelte eldre deler/komponenter av anlegget som har passert forventet brukstid. Dette til orientering.</p>	

TG-1

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales på generelt grunnlag å få fremskaffet dokumentasjon i fra utførende på el-anlegget.

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Plassert i kott ved kjøkken i u.etg.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

Ingen vesentlige avvik registrert.

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er basert på naturlig ventilering via åpningsvinduer/klaffventiler, samt med mekanisk avtrekk i fra kjøkken og bad.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventilering av boligen synes å være ivaretatt og i h.h.t standarder på oppføringstidspunktet.  (Ventilering av rom/sov i u.etg er mangelfull. Det henvises til omtalt forhold under punktet "rom under terreng")	

## 6.24 Våtrom: Bad 1.etg

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Gulvet er tilnærmet flatt.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Videre bruk av tett dusjkabinett med lukket avrenning direkte til sluk/avløp anbefales mtp. mangelfullt fallforhold.	

### 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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap, wc og opplegg for påkobling av vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det ble foretatt målinger og inspeksjon av veggkonstruksjonen via eksisterende hull/åpning i veggen inn mot våtrommet i trappenedgang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

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

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Gulvet er tilnærmet flatt.	
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og ingen oppkant/membrankant med dørterskel.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Videre bruk av tett dusjkabinett med lukket avrenning til sluk/avløp forutsettes ved videre bruk med dagens byggedetaljer.	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

## 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?	Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter/ tetting over gulvet.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Tiltak anbefales mtp å få tettet rørgjennomføringer gjennom tettesjikt.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Ingen vesentlige avvik registrert.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1****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 foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom inn mot våtrom, uten at det ble påvist fukt eller avvik.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.26 Kryp kjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant