

# Gimlevegen 2

## 7033 TRONDHEIM

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1964

BRA: 170 m<sup>2</sup>

BRA-i: 147 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

20

TG-2

9

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 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/27084>

### 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

#### Trapp

##### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen ned til kjeller.

##### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG2 ersatt på grunn av alder

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG2 er satt på grunn av alder iht levetidsbetraktningene.

##### Anbefalte tiltak

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

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Kontrollen ble begrenset til en visuell besiktigelse av innvendige himlinger, uten å registrere tegn til skader eller kondensproblemer på befaringsdagen. TG2 er satt på grunn av begrenset lufting og lukket konstruksjon med begrenset kontroll. For full visshet om tilstand må åpninger foretas.

##### Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn av innvendige overflater som et forebyggende tiltak.

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. TG2 er satt på grunn av ukjent alder/restlevetid.

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er etablert snøfangere kun på deler av taket, mangler snøfanger blant annet over terrassedør.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet der dette mangler.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger: for kjøkken

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

---

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Etter en enkel nivellering ble det registrert fall til sluk i dusjsonen. Øvrige gulv er tilnærmet flatt, med stedvis fall mot dør.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold vedrørende fallforhold på gulv anbefales montert et dusjkabinett.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk under badekaret ble ikke forsvarlig besiktiget på grunn av badekarets plassering. Etter en visuell besiktigelse i krypkjeller under bad ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på befaringsdagen. Vegger på vaskerommet er malt panel. Her er panelet ført helt ned til gulvet, dette er noe uheldig med tanke på vannintregning i nedre del av panelet, det er også usikkert om det er etablert membran i overgang gulv vegg på vaskeromsdelen.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

---

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Planskissen avviker fra tegninger som er oversendt fra kommunalt arkiv. Dette gjelder blant annet at opprinnelig boder på 1 plan benyttes i dag som soverom. Kjelleren er på tegningene beskrevet som "ikke utgravet". Kjelleren er i dag innredet med oppholdsrom og boder

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**14.2.2025**

Rapportdato  
**20.2.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Pia Baltzersen Sve  
Navn: Petter Sve

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja  
Egenerklæring datert 19.02.25

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

#### Egne premisser:

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Gimlevegen 2, 7033 Trondheim

Kommunenr: 5001	Gårdsnr: 78	Bruksnr: 79	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	

Byggeår: 1964  
Bolitgype: Vertikaldelt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart 2-mannsbolig er oppført over 3 plan pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med metallplater 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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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: Gimlevegen 2

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller + plan 1	96	73	23	0	23
Plan 2 og Plan 3	74	74	0	0	36
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>170</b>	<b>147</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>59</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller + plan 1	96	61	35	Kjeller: Kjellerstue. Plan 1: Soverom, bad, vaskerom, entre.	Kjeller: 2 boder Plan 1: Garasje
Plan 2 og Plan 3	74	74	0	Plan 2: 2 soverom og kjøkken. Plan 3: stue.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>170</b>	<b>135</b>	<b>35</b>		

## Kommentar til arealberegning

Garasje på 23m<sup>2</sup> er benevnt som Bra-e i rapporten. (Eksternt bruksareal)



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2016. Det ble i tillegg etablert isolasjon utvendig på grunnmur.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Kontrollen ble begrenset til fuktsøk i overflater innvendig uten å registrere symptom på skader. Utførelse synes å fungere som tiltenkt.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Fundamentering skjult under bakkenivå og ikke vurdert. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Undertegnede ikke har foretatt geotekniske undersøkelser på tomte.	

## 6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er etablert kryp kjeller under deler av boligen, adkomst via luke i vegg kjeller ved trapp.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
<b>Oppsummering av kryp kjeller</b>	<b>TG-1</b>
Deler av boligen oppført over kryp kjeller. Trebjelkelaget over kryp kjelleren er kledd med stubbloftsbord. Etter en visuell besiktigelse og tilfeldig valgte stikktakninger ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. Jevnlige tilsyn i kryp kjelleren anbefales da kryp kjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon.	

## 6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-1</b>
Støttemur fra 2022, ingen tegn på skader registreres.	

## 6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Deler av kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-1</b>
<p>Vegger mot terreng har fritt eksponert murflate, pga dette er hulltaking ikke foretatt. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.</p> <p>Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater</p>	

## 6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
<p>Det er etablert to stk terrasser i tilknytning til boligen en med utgang fra kjøkken og en ved inngangsparti.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Terrasse og levegg ble etablert i 2021.</p>	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ingen vesentlige avvik ble registrert.</p>	

## 6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Skiftet vinduer og terrassedør på plan 3 og 4 i 2016-18 samt ytterdør (2018) og garasjedør (2021).</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	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 registreres.	

## 6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjellervinduer fra 2014, resterende vinduer fra 1991.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
TG2 ersatt på grunn av alder	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.	

## 6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etterisolert innvendig i 2016-2018 på plan 3 og 4 samt skiftet kledning på forskjøvet saltak.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG2 er satt på grunn av alder iht levetidsbetraktningene.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
-----------	-------------------------------------

Taket er et forskjøvet saltak som er oppført som en lukket konstruksjon. Det forutsettes en riktig oppbygning, og da spesielt med tanke på materialvalg av undertak, lufting av konstruksjonen og bruk av dampspærre mot varme rom. Ventileringen av takkonstruksjonen er via begrensede luftespalter i raft.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
--	-----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-2**

Kontrollen ble begrenset til en visuell besiktigelse av innvendige himlinger, uten å registrere tegn til skader eller kondensproblemer på befaringsdagen. TG2 er satt på grunn av begrenset lufting og lukket konstruksjon med begrenset kontroll. For full visshet om tilstand må åpninger foretas.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlig tilsyn av innvendige overflater som et forebyggende tiltak.

## 6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

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

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

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-2**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. TG2 er satt på grunn av ukjent alder/restlevetid.

## 6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et forskjøvet 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>
Det er ikke registrert symptom på svekkelser	

## 6.13 Takteking

Type teking	Metallplater, Pappshingel
Utvendig tak er tekket med profilerte metallplater. Garasjetak og takoverbygg over inngangsparti er tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder på taktekingen.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-1</b>
Etter en visuell besiktigelse på innvendige himlingsflater ble det ikke registrert tegn til lekkasjer. Taktekingen vurderes på bakgrunn av dette å fungere somtiltenkt.	

## 6.14 Utstyr på tak

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

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er etablert snøfangere kun på deler av taket, mangler snøfanger blant annet over terrassedør.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet der dette mangler.

## 6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Nei

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

## 6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Stålpipes med ildsted fra 2018.

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

## 6.17 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkenet fra 2016 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

## 6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Planskissen avviker fra tegninger som er oversendt fra kommunalt arkiv. Dette gjelder blant annet at opprinnelig boder på 1 plan benyttes i dag som soverom. Kjelleren er på tegningene beskrevet som "ikke utgravet". Kjelleren er i dag innredet med oppholdsrom og boder	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.19 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert rekkverk i trappen ned til kjeller.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.21 Vannledninger: For bad

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør for baderom etablert i 2010.	

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<p>Fordeler er plassert i tak i krypkjeller. Ingen avvik ble registrert.</p>	

**TG-1**

## 6.22 Vannledninger: for kjøkken

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	

**TG-2**

## 6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert nytt sikringssskap med nye kurser samt oppgradert/utskiftet alt av det elektriske anlegget på plan 2 og 3 i nåværende eiers	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe fra 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

## 6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2009

Størrelse

Ca 200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ny sikkerhetsventil i 2024.

## 6.26 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og over stekesonen på kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med panel på vegger. Vaskerom og bad er adskilt med dør uten dørterskel. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er ventilasjon på vaskerom, og at rommet ikke har sluk. Avrenning fra vaskerom er til sluk på bad.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble opplyst i tidligere rapport at badet ble oppgradert i 2010 og arbeidet ble utført av fagfolk.	
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

## Oppsummering av overflater

TG-2

Etter en enkel nivellering ble det registrert fall til sluk i dusjsonen. Øvrige gulv er tilnærmet flatt, med stedvis fall mot dør.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.

## Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold vedrørende fallforhold på gulv anbefales montert et dusjkabinett.

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

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

Sluk under badekaret ble ikke forsvarlig besiktiget på grunn av badekarets plassering. Etter en visuell besiktigelse i krypkjeller under bad ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på befaringsdagen. Vegger på vaskerommet er malt panel. Her er panelet ført helt ned til gulvet, dette er noe uheldig med tanke på vannintregning i nedre del av panelet, det er også usikkert om det er etablert membran i overgang gulv vegg på vaskeromsdelen.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

**Sanitærutstyr**

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

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

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

**Ventilasjon**

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

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

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon Nei

**6.28 Toalettrom**

Tilgjengelighet Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant