

# Sandmovegen 59B

## 7093 TILLER

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1994

BRA: 120 m<sup>2</sup>

BRA-i: 120 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

4

# 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/22633>

### 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 TG2

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

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.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Toalettrom

#### Oppsummering

Rommet er fra byggeåret og fungerer som tiltenkt. Ingen tegn på skader med behov for tiltak.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på bygningsdeler og manglende tilluft ved dør.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid(25 år).

### Vannledninger

#### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid(25 år). Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom på at ved stenging/ åpning av stoppekran registreres det en mindre lekkasje(TG 3).

#### Anbefalte tiltak

Kontroll av stengekran anbefales.

### Elektrisk

#### Oppsummering

Elanlegget er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår og er uten dokumentasjon. Det er kun framvist dokumentasjon på enkelte arbeider datert 18.12.2015.

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 eiltsyn) 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.

#### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

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

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt og begrenset fall i dusjsonen.

Det registreres noe riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsonen.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, membran/ klemring kan ikke kontrolleres. Ingen tegn på skader blir likevel registrert. Med tanke på oppgraderingsåret forventes det likevel 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. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen(trepanel ved servant) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

---

## Øvrig: Vaskerom

### Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da rommet ikke har fall til sluk og det er benyttet fotlist i overgang vegg/ gulv. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Ingen tegn på fuktskader blir registrert.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet må unngås.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

## Drenering

### Oppsummering

Kjeller tilhører en annen enhet og tilstand på drenering er ikke kontrollert/ vurdert.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Rom under terreng tilhører en annen enhet og er ikke kontrollert/ vurdert.

---

### Oppsummering

Varmepumpe er etablert, men opplyses å ikke fungere.

---

### Oppsummering av fukt

Da dusjsonen grenser mot yttervegger er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

---

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rommene er omfordelt og har stedvis annen planløsning enn tegninger i byggesaken.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Fra kommunen: Finner ingen godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv. Ved en eventuell søknad om ferdigattest anbefales det at tegninger oppgraderes i byggesaken.

Det er søkt om ferdigattest på garasje datert 23.11.2012. Fra kommunen: Det mangler kontrollerklæring for kontroll av utførelse av foretak som har fått ansvarsrett 03.11.2009 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4105/09. Ferdigattest etter plan – og bygningsloven § 99 kan ikke innvilges før suppleringen. Rammetillatelsen for garasje er innvilget og er datert 02.07.2009.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**9.9.2024**

Rapportdato  
**12.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **BØKSETH BERNT AMUNDSEN**  
Navn: **BØKSETH HEGE KVAM**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



#### Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som tilhører Snr 1/ felles områder ansvarsområde. Det gjelder blant annet deler av yttervegger, drenering/ rom under terreng, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Sandmovegen 59B, 7093 Tiller**

Kommunenr:	<b>5001</b>	Gårdsnr:	<b>323</b>	Bruksnr:	<b>1971</b>	Festenr:	
Seksjonsnr:	<b>2</b>	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	<b>1994</b>						
Boligtype:	<b>Horisontaldelt tomannsbolig</b>						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon stående og 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>

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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tomannsbolig	120	120	0	0	11
Garasje	56	0	56	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>176</b>	<b>120</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

## Bygning: Tomannsbolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	80	80	0	0	11
Loft	40	40	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	51	40	11
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>40</b>	<b>11</b>



## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	80	79	1	Entre, soverom, vaskerom, toalett, bad, stue, kjøkken.	Kott.
Loft	40	40	0	Loftstue, 2 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>120</b>	<b>119</b>	<b>1</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	41	0	41	0	0
Hems	15	0	15	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Garasje med hems blir målt/ avrundet til ca. 56 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

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

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av drenering

TG-IU

Kjeller tilhører en annen enhet og tilstand på drenering er ikke kontrollert/ vurdert.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmuren er trolig støpt betong. Innvendig kontroll er ikke foretatt da kjeller tilhører en annen enhet. Det ble ikke registrert tilstandssvekkelser med behov for kontroll på synlige deler av grunnmuren.

### 6.3 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-IU

Rom under terreng tilhører en annen enhet og er ikke kontrollert/ vurdert.

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rekkverk og terrassebord opplyses skiftet i 2014.

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

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Kun normale bruksmessige slitasjer.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel.	
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
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	
<p>Utvendig fasader fremstår hovedsakelig uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. På husets værutsatte veggflater er kledningen likevel noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall.</p> <p>Det registreres fuktskader på enkelte bord ved opplettet. Påviste skader anbefales utbedret. TG 3.</p>	
<b>TG-1</b>	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
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
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, knevegger. Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	
<b>TG-1</b>	

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

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Ved en visuell kontroll av taket utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	

## 6.10 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-1</b>
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av taket kun er kontrollert fra terrasse og at tekingen er 30 år.	

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på 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>

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
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.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn opplyses skiftet i 2007.	
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:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Innredningen opplyses skiftet i 2015 og fremstår uten skader.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

**6.15 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Rommene er omfordelt og har stedvis annen planløsning enn tegninger i byggesaken.

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

Fra kommunen: Finner ingen godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv. Ved en eventuell søknad om ferdigattest anbefales det at tegninger oppgraderes i byggesaken.

Det er søkt om ferdigattest på garasje datert 23.11.2012. Fra kommunen: Det mangler kontrollerklæring for kontroll av utførelse av foretak som har fått ansvarsrett 03.11.2009 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4105/09. Ferdigattest etter plan – og bygningsloven § 99 kan ikke innvilges før suppleringen. Rammetillatelsen for garasje er innvilget og er datert 02.07.2009.

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

**6.16 Toalettrom**

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

**Oppsummering av toalettrom****TG-2**

Rommet er fra byggeåret og fungerer som tiltenkt. Ingen tegn på skader med behov for tiltak.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på bygningsdeler og manglende tilluft ved dør.

**6.17 Trapp**

## Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av trapp****TG-1**

Trapp er fra byggeåret og ingen avvik blir registrert.

Det mangler håndløper på veggen. Anbefales oppført med tanke på sikkerhet/ krav. TG 2.

**6.18 Avløpsrør**

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

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 fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid(25 år).



## 6.19 Vannledninger

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?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid(25 år). Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom på at ved stenging/ åpning av stoppekran registreres det en mindre lekkasje(TG 3).	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Kontroll av stengekran anbefales.	

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Elanlegget er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår og er uten dokumentasjon. Det er kun framvist dokumentasjon på enkelte arbeider datert 18.12.2015.</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 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.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

## 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Varmepumpe er etablert, men opplyses å ikke fungere.</p>	

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kott bak wc	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstell	
1994	
Størrelse	
194 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?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom/ kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringdagen.	
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

## 6.24 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis/ panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert i 2010 som egeninnsats.	
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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt og begrenset fall i dusjsonen.</p> <p>Det registreres noe riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsonen.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

## 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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja
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-2</b>
<p>Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, membran/ klemring kan ikke kontrolleres. Ingen tegn på skader blir likevel registrert. Med tanke på oppgraderingsåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.</p> <p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen(trepanel ved servant) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.</p>	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
<p>Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom at det mangler et håndtak på dusjdører.</p>	

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
Luftkanal var ikke tilkoblet aggregat på befaringsdagen, men forholdet er i ettertid utbedret. Bilder er framvist.	

**TG-1**

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

<b>Oppsummering av fukt</b>	
Da dusjsonen grenser mot yttervegger er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

**TG-IU**

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.25 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse
Vaskerom er fra byggeåret og har flis på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og mekanisk avtrekk.
Sluket er et plastsluk og det måles tilnærmet flatt gulv.

<b>Oppsummering av øvrig</b>	
Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da rommet ikke har fall til sluk og det er benyttet fotlist i overgang vegg/ gulv. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Ingen tegn på fuktskader blir registrert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet må unngås.	

**TG-2**

## 6.26 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant