

# Trondheimsveien 1049 7200 KYRKSÆTERØRA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1978

BRA: 273 m<sup>2</sup>

BRA-i: 213 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

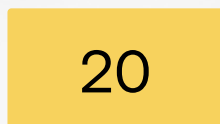
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

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

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

## TG-1

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

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

## TG-2

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

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

## TG-3

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

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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/22704>

### 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

### Drenering

#### Oppsummering

Det er stedvis synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles stedvis høye fuktverdier i materialer.

#### Anbefalte tiltak

Drenering må påregnes renoveret.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Grunnmuren har stedvis skader/sprekker.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Tiltak må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Det registreres stedvis synlige skader i utlektede vegger (bod, bad) slik at hulltaking er ikke nødvendig.

#### Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes. Ses i sammenheng med "Drenering"

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Det er stedvis skader i takrenner.

#### Anbefalte tiltak

Utskiftninger - tiltak må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

#### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Våtrom: Bad 1, u.etg

### Oppsummering

Det ble registrert fukt i veggkonstruksjonen tilstøtende mot bod.

### Anbefalte tiltak

Renovering må påregnes for videre bruk etter dagens standarder.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Våtrom: Bad 2, u.etg

### Oppsummering

Det ble registrert noe fukt i veggkonstruksjonen, samt at det ble registrert utett belegg - vinyltapet på vegger.

### Anbefalte tiltak

Renovering må påregnes for videre bruk etter dagens standarder.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Bygningsdeler med TG2

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Konstruksjonene har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes over noe tid, bl.a med tanke på personsikkerhet m.m. ved normalt bruk.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmer er værslitte med stedvise råteskader.

### Anbefalte tiltak

Utskiftninger - renovering må påregnes for enkelte vinduer.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres stedvis sprekker i fasadene.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

### Anbefalte tiltak

Renovering - utskiftninger bør påregnes. Ses gjerne i sammenheng med utskiftning av vinduer, event. etterisolering etc.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

TG ut i fra alder og beskaffenhet.

---

### Anbefalte tiltak

Enkelte tiltak vil være påregnelig mtp alder og beskaffenhet.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe rust, samt bulker/skader i takplater.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

### Anbefalte tiltak

Utskiftning - renovering bør påregnes over noe tid.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det ble stedvis registrert noe hellingsavvik på gulv/etasjeskiller. Dette er ikke uvanlig for eldre boliger/konstruksjoner, og vil således være påregnelig. Det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlig svikt.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelt legging av nye gulv el. annen renovering av overflater, så kan opprettinger osv. være nødvendig stedvis.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom ildsted/sotluke og brennbart materiale.

### Anbefalte tiltak

Tiltak bør påregnes mtp. ovenfornevnte forhold.

---

## Kjøkken: 1.etg

### Oppsummering av overflater og innredning

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller fukt i utsatte soner. TG ut i fra alder og beskaffenhet.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset trekk/funksjon.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Utskiftninger bør påregnes over noe tid mtp. alder og funksjon.

---

## Trapp

### Oppsummering

Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.

---

## 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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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.

TG ut i fra eldre anlegg uten dokumentasjon.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Utskiftning bør påregnes.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstillende standarder på oppføringstidspunktet.

---

## Våtrom: Bad 1.etg

### Oppsummering av overflater

Gulvet har lokalt fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå på 25mm. Vesentlig direkte vannpåkjenning på gulv bør unngås.

Begrenset fall mot sluk mtp. event. lekkasjer osv.

Vindu er plassert i våtsone.

Vindu med karmen og listverk i tre, vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Stedvis noe "bom" i gulvflis.

---

### Anbefalte tiltak overflater

Vesentlig direkte vannpåkjenning på overflater frarådes i h.h.t dagens byggetaljer.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

### Oppsummering av ventilasjon

Kun naturlig ventilering pr. dato.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales at alle våtrom har mekanisk avtrekk med tilluftsmulighet.

## Øvrig: Vaskerom

### Oppsummering

TG ut i fra alder og beskaffenhet.

det gjøres oppmerksom på at rommet ikke innehar våtromsstandard etter dagens krev, slik at ved annen bruk som eventuelt vil medføre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger, så må tiltak påregnes ut i fra dagens byggetaljer.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesgodkjente tegninger

U.etg samsvarer ikke med godkjente tegninger oversendt i fra kommunalt arkiv. Det er foretatt bruksendring i fra bod-arealer (S-rom) til bo-areal, rom for varig opphold (P-rom) Dette gjelder bl.a soverom og stue/kjøkken i sokkel etg. Omgjøring/bruksendring i fra S-rom til P-rom er normalt et søknads pliktig tiltak. Dette til orientering.

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

Soverom i u.etg har ikke vindu som tilfredsstillt krav til varig opphold, mtp lysforhold og rømning.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre enn 10 år.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.9.2024

Rapportdato  
3.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Åge Tølche

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: Trondheimsveien 1049, 7200 Kyrksæterøra

Kommunenr:	5055	Gårdsnr:	114	Bruksnr:	40	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1978						
Boligtype:	Bolig						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur i leca. Veggkonstruksjon av tre, utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke over garasje, og trebjelkelag forøvrig. Vinduer med 2-lags glass.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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	146	86	60	0	0
1. etasje	127	127	0	0	30
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>273</b>	<b>213</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	146	76	70	Stue/Kjøkken, 2 soverom, 2 bad, gang, entre, vaskerom.	2 boder, 2 garasjer.
1. etasje	127	127	0	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang, peisestue, entre.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>273</b>	<b>203</b>	<b>70</b>		

## Kommentar til arealberegning

Garasjer er medregnet i tot. bra som S-rom/bra-e

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring 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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Det er stedvis synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles stedvis høye fuktverdier i materialer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Drenering må påregnes renoveret.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-3</b>
Grunnmuren har stedvis skader/sprekker.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	
Tiltak må påregnes.	

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
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)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres stedvis synlige skader i utlektede vegger (bod, bad) slik at hulltaking er ikke nødvendig.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tiltak må påregnes. Ses i sammenheng med "Drenering"	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
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-2</b>
Konstruksjonene har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må påregnes over noe tid, bl.a med tanke på personsikkerhet m.m. ved normalt bruk.

## 6.5 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmen er værslitte med stedvise råteskader.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger - renovering må påregnes for enkelte vinduer.

## 6.6 Yttervegger

Type fasade Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis sprekker i fasadene.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Renovering - utskiftninger bør påregnes. Ses gjerne i sammenheng med utskiftning av vinduer, event. etterisolering etc.

## 6.7 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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
TG ut i fra alder og beskaffenhet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Enkelte tiltak vil være påregnelig mtp alder og beskaffenhet.	

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det er stedvis skader i takrenner.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftninger - tiltak må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.9 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?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	
<p>For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.</p>	
<b>TG-2</b>	

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking er i fra 1986. Opplyst av eier.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	
<p>Det registreres stedvis noe rust, samt bulker/skader i takplater.</p> <p>Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning - renovering bør påregnes over noe tid.	
<b>TG-2</b>	

## 6.11 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

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-3**

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader****Under 10 000**

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Betongdekke

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

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Det ble stedvis registrert noe hellingsavvik på gulv/etasjeskiller. Dette er ikke uvanlig for eldre boliger/konstruksjoner, og vil således være påregnelig. Det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlig svikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ved eventuelt legging av nye gulv el. annen renovering av overflater, så kan opprettinger osv. være nødvendig stedvis.

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe Element

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn, Peis

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? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

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

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-2**

Det registreres kort avstand mellom ildsted/sotluke og brennbart materiale.



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tiltak bør påregnes mtp. ovenfornevnte forhold.

**6.14 Kjøkken: 1.etg****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-2**

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller fukt i utsatte soner. TG ut i fra alder og beskaffenhet.

**Avtrekk**

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

Avtrekk har begrenset trekk/funksjon.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Utskiftninger bør påregnes over noe tid mtp. alder og funksjon.

**6.15 Kjøkken: u.etg****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 ble ikke registrert vesentlige skader eller fukt i utsatte soner.

**Avtrekk**

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
U.etg samsvarer ikke med godkjente tegninger oversendt i fra kommunalt arkiv. Det er foretatt bruksendring i fra bod-arealer (S-rom) til bo-areal, rom for varig opphold (P-rom) Dette gjelder bla soverom og stue/kjøkken i sokkel etg. Omgjøring/bruksendring i fra S-rom til P-rom er normalt et søknads pliktig tiltak. Dette til orientering.	
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
Soverom i u.etg har ikke vindu som tilfredsstillt krav til varig opphold, mtp lysforhold og rømning.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre enn 10 år.	

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig tretrapp i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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>
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
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>	<b>TG-2</b>
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.	

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

TG ut i fra eldre anlegg uten dokumentasjon.

## 6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
Ukjent
Størrelse
200L

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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1978	
Størrelse	
100L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
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>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning bør påregnes.	

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er pr. dato basert på naturlig ventilering via åpningsvinduer - klaffventiler. Vent. anlegg er ikke i drift.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunktet.	

## 6.24 Våtrom: Bad 1, u.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
Det ble registrert fukt i veggkonstruksjonen tilstøtende mot bod.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Renovering må påregnes for videre bruk etter dagens standarder.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.25 Våtrom: Bad 2, u.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
Det ble registrert noe fukt i veggkonstruksjonen, samt at det ble registrert utett belegget - vinyltapet på vegger.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Renovering må påregnes for videre bruk etter dagens standarder.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert for ca. 10 år siden. Opplyst av eier.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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>Gulvet har lokalt fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå på 25mm. Vesentlig direkte vannpåkjenning på gulv bør unngås.</p> <p>Begrenset fall mot sluk mtp. event. lekkasjer osv.</p> <p>Vindu er plassert i våtsone.</p> <p>Vindu med karm og listverk i tre, vil ikke tåle belastningen av fritt vann.</p> <p>Stedvis noe "bom" i gulvflis.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Vesentlig direkte vannpåkjenning på overflater frarådes i h.h.t dagens byggdetaljer.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
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?	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-2</b>
Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med badekar, servant, wc og åpen dusj i kar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Kun naturlig ventilering pr. dato.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales at alle våtrom har mekanisk avtrekk med tilluftsmulighet.	

### 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 er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom inn mot våtrom, uten at det ble påvist avvik.	

### Dokumentasjon

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



## 6.27 Øvrig: Vaskerom

### Beskrivelse

Vaskerom i u.etg, med malt overflate på gulv og vegger.  
Utstyrt med skyllekum, bereder og opplegg for påkobling av vaskemaskin.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

TG ut i fra alder og beskaffenhet.  
det gjøres oppmerksom på at rommet ikke innehar våtromsstandard etter dagens krev, slik at ved annen bruk som eventuelt vil medføre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger, så må tiltak påregnes ut i fra dagens byggdetalejer.

## 6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant