

Rundhaugvegen 8 7300 ORKANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

BRA: 222 m²

BRA-i: 222 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

19

TG-3

2

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, tilleggbygninger (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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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 bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30504>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler 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 mangler rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføring gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det anmerkes også synlig åpning på belegget i dusjsonen.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Videre har platene i dusjsonen synlige fuktskader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres fukt i nedre del på grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette kan være en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Med hensyn til alder er utvendig fuktsikring trolig kun av gudrong/ slemming.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Oppforet gulv er oppbygd med støpt dekke/ sand, isopor, plast og spongulv. Hulltaking er foretatt i gulv på bod med tregulv og det måles forhøyede fuktverdier på spongulv. Det anmerkes også at plast/ dampspærren ikke er etablert mot betongdekket, men over isopor/ tilfarere og da med stor fare for fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå/ merknader gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 80 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører: Byggeår

Oppsummering

Vinduer/ dører fra byggeåret/ eldre dato har følgelig slitasjeskader. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen.

Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie), kun papp i konstruksjonen da med påfølgende fare for kondensering og utvikling av fuktskader.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll på loftet som et forebyggende tiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner er fra byggeåret og har stedvis synlige slitasje/ rustdannelser. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak

En utskifting av renner/ spillblekk må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det registreres rustdannelser på heldekkende pipehatt og nedre del på takplater.

TG 2 grunnet alder og nevnte merknader.

Anbefalte tiltak

Utbredringer på pipehatt anbefales. Punktet er også nevnt under punktet "Ildsted/ skorstein".

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelt legging av nytt gulv anbefales det etterskruing av undergulvet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår.

Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert topp på heldekkende pipebeslag og stedvis rustdannelser. Det er ikke påbud med pipehatt på skorsteinen, men uten pipehatt vil vann og fuktighet kunne trenge ned i pipen og forkorte skorsteinens levetid. Anbefales etablert.

Anbefalte tiltak

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak. Komfyrvakt opplyses montert i 2022.

TG 2 settes med bakgrunn i dagens krav til standard og funksjonalitet.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet er oppgradert på 1990-tallet med wc/ kraner. Ingen tegn på skader med behov for tiltak blir registrert.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke framlagt dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) på deler av anlegget. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Før dette var det ikke krav til dokumentasjon.

Framviste dokumentasjon er elkontroll datert 14.12.2016 uten merknader. Videre er samsvarserklæring fra Orkdal Energi som inneholder diverse arbeider utført februar 2019 og ELinn-Elektro datert 19.01.2024 i forbindelse med arbeider på elkolbe/ frakobling av oljefyr framvist.

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 og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person som ikke er eldre en 5 år. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme: Elkolbe

Oppsummering

Anlegget er etablert i 2024 og opplyses å fungere som tiltenkt. Ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert på befaringdagen.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg/ vannrør.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men 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.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Øvrig: Oljetank

Oppsummering

Det er ikke dokumentert/ kjent om denne er tilfredsstillende sanert og eventuelle spørsmål/ tiltak på stilles til kommunen. Ikke videre vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.5.2025

Rapportdato
6.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **HOLDEN STURLA**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **HOLDEN GUNN**

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

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 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: **Rundhaugvegen 8, 7300 Orkanger**

Kommunenr:	5059	Gårdsnr:	10	Bruksnr:	285	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1970						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i en etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass i kjeller.

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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	97	97	0	0	0
1. Etasje	125	125	0	0	20
Totalt m²	222	222	0	0	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	97	22	75	Gang, vaskerom.	4 boder, teknisk rom.
1. Etasje	125	104	21	Vindfang, trapperom, gang, kjøkken, stue, 4 soverom, toalett, bad.	Garasje.
Totalt m²	222	126	96		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres fukt i nedre del på grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette kan være en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Med hensyn til alder er utvendig fuktsikring trolig kun av gudrong/ slemming.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Det blir opplyst at byggegrunnen er grus/ sand.	
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er er i hovedsak en grovkjeller med fritt eksponerte murflater. Et rom har oppforet tregulv.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Oppforet gulv er oppbygd med støpt dekke/ sand, isopor, plast og spongulv. Hulltaking er foretatt i gulv på bod med tregulv og det måles forhøyede fuktverdier på spongulv. Det anmerkes også at plast/ dampsperrer ikke er etablert mot betongdekket, men over isopor/ tilfarere og da med stor fare for fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå/ merknader gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyses oppgradert 1980-tallet.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 80 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Vinduer og dører: 2018-2020

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i 1. etasjen og ytterdører opplyses skiftet i perioden 2018-2020.	
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører: Byggeår

Beskrivelse	
Kjellervinduer med koblet glass. Eldre garasjeport og ytterdør ved garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer/ dører fra byggeåret/ eldre dato har følgelig slitasjeskader. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer må påregnes.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd 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?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-1	
På husets værutsatte veggflater er kledningen noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Museklosser mellom underbord tetter ut mot overbord slik at tilstrekkelig ventilering stedvis er begrenset. Ingen tegn på skader på befaringsdagen og er til orientering.	
Utover dette fremstår utvendig fasader uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldtloft med luftespalter i raft.	
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	
Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen.	
Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie), kun papp i konstruksjonen da med påfølgende fare for kondensering og utvikling av fuktskader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll på loftet som et forebyggende tiltak.

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Renner er fra byggeåret og har stedvis synlige slitasje/ rustdannelser. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av renner/ spillblekk må påregnes.	

6.10 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
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen opplyses skiftet 1990-tallet.	
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?	Ja
---	----

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det registreres rustdannelser på heldekkende pipehatt og nedre del på takplater.

TG 2 grunnet alder og nevnte merknader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbredringer på pipehatt anbefales. Punktet er også nevnt under punktet "Ildsted/ skorstein".

6.12 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
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Snøfangere og takstige er etablert. Det gjøres likevel oppmerksom på at snøfanger ikke er montert på deler av taket på baksiden av boligen.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelt legging av nytt gulv anbefales det etterskruing av undergulvet.

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med innsats fra 2023.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår.	
Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert topp på heldekkende pipebeslag og stedvis rustdannelser. Det er ikke påbud med pipehatt på skorsteinen, men uten pipehatt vil vann og fuktighet kunne trenge ned i pipen og forkorte skorsteinens levetid. Anbefales etablert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak. Komfyrvakt opplyses montert i 2022.	
TG 2 settes med bakgrunn i dagens krav til standard og funksjonalitet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekket opplyses skiftet i 2020 og fungerte etter en enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet er oppgradert på 1990-tallet med wc/ kraner. Ingen tegn på skader med behov for tiltak blir registrert.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.18 Trapp



Mangler rekkverk på en side.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det mangler rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Kun enkelte rør er skiftet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.21 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?	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
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke framlagt dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) på deler av anlegget. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Før dette var det ikke krav til dokumentasjon. Framviste dokumentasjon er elkontroll datert 14.12.2016 uten merknader. Videre er samsvarserklæring fra Orkdal Energi som inneholder diverse arbeider utført februar 2019 og ELinn-Elektro datert 19.01.2024 i forbindelse med arbeider på elkolbe/ frakobling av oljefyr framvist. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har stedvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person som ikke er eldre en 5 år. Nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Vannbåren varme: Elkolbe

Type anlegg	Radiatorer
Elkolbe plassert i kjeller og varme via radiatorer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Byttet fra oljefyr til elkolbe i 2023/ 24.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Anlegget er etablert i 2024 og opplyses å fungere som tiltenkt. Ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert på befaringsdagen. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg/ vannrør.	

6.23 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2023 er plassert på stue og er av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Kun rengjøring.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-0
Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.	
Oljetank er vurdert på eget punkt.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.26 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Overflater er fra byggeåret.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Støpejern

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det anmerkes også synlig åpning på belegget i dusjsonen.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger. Videre har platene i dusjsonen synlige fuktskader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med åpen dusj, servant.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilerings Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har støpt gulv, pusset overflate og malt overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, stoppekran og naturlig avtrekk. Sluket er et solisluk og det måles fall til sluk fra dør.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

6.28 Øvrig: Oljetank

Beskrivelse

Det er etablert oljetank nedgravd på eiendommen.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke dokumentert/ kjent om denne er tilfredsstillende sanert og eventuelle spørsmål/ tiltak på stilles til kommunen. Ikke videre vurdert.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant