

Flatåsengenget 23

7079 FLATÅSEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1990

BRA: 200 m²

BRA-i: 200 m²

Rapportdato: 8.4.2026 (Gyldig til 8.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

8

TG-2

16

TG-3

1

TG-IU

1

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

Takstrapporten

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/41388>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon, og det foreligger ingen dokumentasjon fra tidligere eier. Det er ikke framvist samsvarserklæring på deler av arbeider utført etter byggeåret. Det er kun framvist samsvarserklæring for tilkobling av varmepumpe. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Våtrom	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i utett bad og registrerte fuktskader.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i påforet vegg mot grunnmur kombinert med eldre drenering. I tillegg til bruk av isopor i påforet vegger og usikkerhet om veggplater har tilstrekkelig brannmotstand.
Balkong, terrasse, platting: Balkong	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av løsning med papptekking uten beslagsløsning ved renne, i tillegg til alder og slitasje.
Vinduer og dører: Byggeår	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder, (isolerglass over 30år) det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Renner og nedløp	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker tetthet i tiden som kommer.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis fuktmerker i undertak, samt spor etter mus på loft.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, samt stedvis knirk.
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i løst klosett.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.
Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på vifte etablert på loft.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt pga. stedvis løse skjøter i belegg.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i oppnådd alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. I tillegg til løse/utette skjøter på gulvbelegg.
Garasje	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i fuktskader på gipsplater.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-IU er gitt med bakgrunn i at innvendig grunnmur er tildekt uten mulighet for kontroll og vurdering av tilstand.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres at boligen er bygd utenfor deler av oppmerket tomtegrense, denne grensen tilhører et tilliggende borettslag. Selger har framvist mailkorrespondanse som viser til en dialog mellom selger og eier (styreleder) av tomten, der det opplyses at panten på eiendommen skal slettes. Det er per i dag ikke mottatt endelig godkjenning på sletting av panten på eiendommen.

Kontrollert byggetegninger er datostemplet 27.11.89. Det avviker fra byggesøkte tegninger, det rommet i 1.etg er opprinnelig byggesøkt som disp. rom og er i dag brukt som soverom. Rommet er også mindre enn anbefalte 7m². Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

I sokkel rom byggesøkt som hall/gang/trapp i dag avdelt med vegg og det et etablert et ekstra soverom. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspiktig tiltak.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring, dette gjelder på deler av terrasse over garasje. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.4.2026

Rapportdato
8.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Lasse Engstrøm Berg**
Navn: **Erin Danielle Cothren**

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

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **45228072**
Epost: **ts@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**



Om bygningsakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Flatåsenget 23, 7079 Flatåsen**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **194** Bruksnr: **397** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1990 - Kilde: webmatrikkelen.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2 og 3-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 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>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	114	114 Romfordeling: Vindfang, gang/trapp, 4 soverom, toalettrom, vaskerom, 2 boder og garasje.	0	0	0
1. etasje	86	86 Romfordeling: Stue, kjøkken, 2 soverom, kjøkken, bad og kjølerom.	0	0	49
Totalt m²	200	200	0	0	49

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?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Boligen ligger i hellende terreng, det registreres hellende terreng langs grunnmur som vil lede overflatevann bort fra grunnmur. Deler av terreng på framsiden er stedvis flatt.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Pga. alder vil det være påregnelig med tiltak/utskifting i tiden som kommer.</p> <p>Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Ved utvendig kontroll så registreres det mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

TG-IU er gitt med bakgrunn i at innvendig grunnmur er tildekt uten mulighet for kontroll og vurdering av tilstand.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Deler av innvendige vegger er påforet mot grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det eldre drenering fra byggeår med usikker restlevetid, det er risiko fuktgjennomtrening mot grunnmur i tiden som kommer. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svikt.

Ved hulltaking så registreres det bruk av isopor i påforet vegg, det er usikker på om utpåliggende veggplater har ikke nødvendig brannmotstand som kreves. Det er ikke mulig med fuktmåling i bunnsvill pga. manglende adkomst, da isopor og avstand ned til bunnsvill ikke gjør det mulig med fuktmåling i bunnsvill.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i påforet vegg mot grunnmur kombinert med eldre drenering. I tillegg til bruk av isopor i påforet vegger og usikkerhet om veggplater har tilstrekkelig brannmotstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert tegn til skader, men med bakgrunn i påforede vegger kombinert med eldre drenering, så gir det grunn til å overvåke konstruksjonen/overflater jevnlig, dette med tanke på risiko for blant annet fuktgjennomtrening pga. svikt i drenering.

Det anbefales ytterligere undersøkelser om veggplater har nødvendig brannmotstand, dette med tanke på å hindre brannspredning og opprettholde konstruksjonen brannmotstand.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Synlig slitasje på underliggende treplate.



Synlig tekking med papp, det er ikke etablert beslag slik at vann renner til takrenne og underliggende treplate blir utsatt for fuktpåkjenning.

Type	Balkong
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Deler av undersiden er tekket med papp og fall til takrenne.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det er etablert papptekking på deler av balkong over inngangsparti med ukjent alder. Det er etablert avrenning til takrenne i front, avrenning har ikke beslagsløsning og underliggende treplater blir utsatt for fuktpåkjenning som over tid kan føre til fukt- og råteskader. Selve tekkingen og eventuelt fall er ikke mulig å kontrollere pga. overliggende terrassedekke.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av løsning med papptekking uten beslagsløsning ved renne, i tillegg til alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en beslagsløsning slik at vann renner til renne som tiltenkt.

Pga. alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse over garasje

Type	Terrasse, Takterrasse
Det er etablert en terrasse på taket til garasjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert ny taktekkning i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Selve tekkingen og fallforhold på tekkingen lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse	
Balkongdør med med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør på soverom har vindusglass som er datostemplet 2021. Det er skiftet et vindu på soverom i sokkel i 2026.	
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.	

6.7 Vinduer og dører: Byggeår

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass.	
Ytterdør av tre med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vindusglass er datostemplet -89 på vinduer og balkongdør i 1.etg med 2-lags glass, og datostemplet -82 på vinduer med 3-lags glass i sokkel.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2
<p>Vinduer og dører fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det registrere noe innvendig og utvendig slitasje og malingsavflassing i karm.</p> <p>Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder, (isolerglass over 30år) det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegg ved terrasse over garasje er skiftet i 2021.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

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

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker tetthet i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

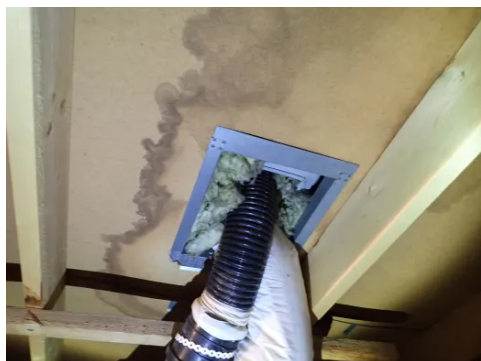
En framtidig utbedring bør sees i sammenheng med en framtidig utskifting av takteking.

6.10 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei

Totalvurdering av skorstein over tak**TG-1**

Ingen avvik eller skader er registrert.

6.11 Takkonstruksjon og loft

Eksempel på fuktmerker i undertak på kaldtloft ved luftehatt.



Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Adkomst til kaldtloft via luke med nedfellbar stige.	
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nedbøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Eksempel på fuktmerker i undertak på kaldtloft.



Eksempel på fuktmerker i undertak på kaldtloft.

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-2

Det registreres stedvis fuktmerker i undertak samt rundt takgjennomføring til pipe og ventilasjon som kan tyde på begynnede utettheter. Det er ikke unormalt med stedvis fuktmerker da det kan oppstå noe fuktinndriv ved spesielle værforhold med mye nedbør og vind. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlige tilsyn anbefales.

Det registreres spor etter mus på loft i knekott. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis fuktmerker i undertak, samt spor etter mus på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som et forebyggende tiltak med tanke på registrert fuktmerker i undertak så anbefales jevnlig kontroll av overflater på loft, tiltak vurderes deretter.

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

6.12 Takteking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking

TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i takteking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. alder på taktekingen og registrerte fuktmerker ved kontroll på loft, så må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Mose på takstein anbefales å fjernes da dette reduserer taktekingens levetid.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvik over 20mm er målt på soverom i sokkel og på stue.</p> <p>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. Det registreres noe sprukket løst flis ved peis.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, samt stedvis knirk.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
For å utbedre knirk må det påregnes tiltak med undergulvet.	

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ingen avvik er registrert.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning framstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Avtrekk med motor etablert på kaldtloft.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det registreres at boligen er bygd utenfor deler av oppmerket tomtegrense, denne grensen tilhører et tilliggende borettslag. Selger har framvist mailkorrespondanse som viser til en dialog mellom selger og eier (styreleder) av tomten, der det opplyses at panten på eiendommen skal slettes. Det er per i dag ikke mottatt endelig godkjenning på sletting av panten på eiendommen.

Kontrollert byggetegninger er datostemplet 27.11.89. Det avviker fra byggesøkte tegninger, det rommet i 1.etg er opprinnelig byggesøkt som disp. rom og er i dag brukt som soverom. Rommet er også mindre enn anbefalte 7m². Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

I sokkel rom byggesøkt som hall/gang/trapp i dag avdelt med vegg og det er etablert et ekstra soverom. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspiliktig tiltak.

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 foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.07.90.

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

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskaade.

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring, dette gjelder på deler av terrasse over garasje. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

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
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

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør. Avtrekk er styrt via kjøkkenvifte.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Klosettet er løst og må festes bedre til gulv.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i løst klosett.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klosettet må festes bedre til gulv.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendige avløpsrør eller utvendige stikkledninger.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendige avløpsrør.	
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	
<p>Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septic ligger under bakken og er ikke vurdert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p> <p>Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.</p>	

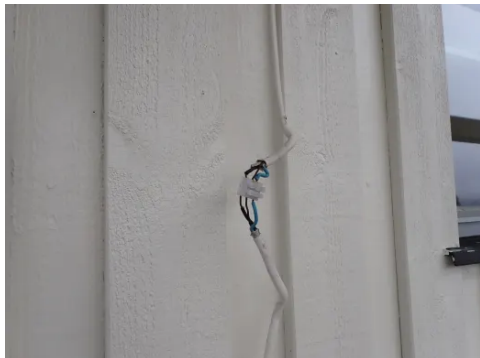
6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er lokalisert i vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendige vannrør eller utvendige vannledninger/stikkledninger.	
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
<p>Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk



Utvendig ledning er dårlig festet og mangler deksel for å forhindre berøringsfare.

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

Type sikringer Automatsikringer

Sikringsskap er lokalisert i vindfang.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider: oppgradering av sikringsskap. Det er ukjent hva som er oppgradert etter byggeår og om det mangler øvrige samsvarserklæringer.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

Er kabler utilstrekkelig festet? Ja

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

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. Anlegget 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.

Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr utvendig, og det er ikke etablert deksel/kobling for å hindre berøringsfare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det elektriske anlegget er delvis fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger med ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Utvendig ledning som ikke er festet og mangler deksel bør utbedres med tanke på personsikkerhet.

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeid på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe er installert i 2025.

Når var siste service på anlegget?

Varmepumpe er ny og service er ikke nødvendig.

Totalvurdering av varmesentral

TG-0

Det er ikke opplyst om feil på anlegget. Ingen avvik registreres.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse

194L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og klaffventiler på vegg. Det er mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på vifte etablert på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av vifte på loft som følger av oppnådd alder er påregnelig.

6.24 Våtrom: Bad



Fuktskade i underliggende himling (innvendig tak).

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

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Det registreres symptomer på flis å flisefuger i dusjonen som indikerer på utett bad, ved kontroll av underliggende himling (innvendig tak) så registreres det synlige fuktskader pga. utett bad. Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i utett bad og registrerte fuktskader.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Utbedringskostnad er for totalrenovering av rommet etter dagens våtromsstandard. Skjulte følgeskader er påregnelig.

6.25 Våtrom: Vaskerom



Eksempel på stedvis løsnet skjøt på gulvbelegg.



Eksempel på utett skjøt.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres løse skjøter i belegg. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Tilstandsgrad 2 er satt pga. stedvis løse skjøter i belegg.

Anbefalte tiltak overflater

En utbedring av skjøter må påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Våtrommet har oppnådd forventet levetid, med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert skader eller tegn til svikt på befaringen, men gjøres oppmerksom på at malt glassfiberstrier er en løsning som vil være mer utsatt for slitasje og krever hyppig vedlikehold. Det stilles også krav til at overflaten skal være behandlet med riktig type grunning og våtromsmaling for at dette skal tjene tilstrekkelig funksjon i våtsone.

Det registreres løse skjøter i belegget med risiko for lekkasje i områdene pga. utettheter.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i oppnådd alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. I tillegg til løse/utette skjøter på gulvbelegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga oppnådd alder og stedvise usikre løsninger, anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av tettesjikt på gulv.

I påvente av en utbedring/oppgradering må rommet brukes med forsiktig bruk og belastning av fritt vann på overflater må unngås.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen avvik eller skader er registrert.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.26 Kjølerom

Beskrivelse

Det er ikke registrert tegn til skader eller symptomer på kondensproblemer. Ingen avvik er registrert.

6.27 Garasje



Fuktskadde gipsplater i område ved dør mot garasjeport.

Beskrivelse

Det har tidligere vært en lekkasje fra tekking på terrasse over garasje, det ble derfor etablert ny taktekking i 2024. Det registreres fuktskade på plater etter tidligere lekkasje.

Oppsummering

TG-2

Det registreres fuktskader på gipsplater etter en tidligere lekkasje, det er målt med fuktmåler i området uten tegn til aktiv fukt. De skadde paltene bør fjernes og en kontroll av bakforliggende konstruksjon anbefales med tanke på skjulte følgeskader. Det er også registrert stedvis merker på gips mot innvendig tak, det er ingen tegn til aktiv fukt og forholdet vurderes og være før etablering av ny tekking over garasjen.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i fuktskader på gipsplater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting og kontroll av bakforliggende konstruksjon anbefales.

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme