

# Sandstuvegen 12 7350 BUVIKA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2012

BRA: 174 m<sup>2</sup>

BRA-i: 174 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

23

TG-2

3

TG-3

0

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, tilleggssbygninger (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/35420>

### 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 TG2

#### Våtrom: Bad

##### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Badet har to plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert rundt slukene. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er ikke montert bunnlister under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

##### Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer bak våtsonen er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Eier opplyser om fukt ved dør da det ble dusjet rett på flis/ våtromsplater. Årsak til dette er trolig utettheter vedrørende manglende bruk av bunnskinne på våtromsplater. Det er foretatt fuktkontroll ved dør uten å måle forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

TG 2 settes med bakgrunn eiers opplysninger.

##### Anbefalte tiltak fukt

Med bakgrunn i eiers opplysninger må det fortsatt benyttes et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**12.9.2025**

Rapportdato  
**24.9.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: KVAM PER KRISTIAN  
Navn: BAKKEN ANITA HEGGLUND

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth  
Firma: Takst-Forum Trøndelag  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 47380371  
Epost: rune@tft.no



Om bygningssakkyndig:  
Takstmann/ Tømrermester

### Informasjon om boligen

Adresse: Sandstuvegen 12, 7350 Buvika

Kommunenr: 5029      Gårdsnr: 10      Bruksnr: 228      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 2012

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetsens 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. Rombenevnelser 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) |
|--------------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Sokkeletasje | 84  | 84                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. Etasje    | 90  | 90                         | 0                           | 0                          | 25                              |
| Totalt m²    | 174 | 174                        | 0                           | 0                          | 25                              |

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

| Etasje       | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                     | Beskrivelse S-Rom          |
|--------------|-----|-------|-------|---------------------------------------|----------------------------|
| Sokkeletasje | 84  | 33    | 51    | Entre, gang, soverom.                 | Garasje, bod, teknisk rom. |
| 1. Etasje    | 90  | 90    | 0     | Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken. |                            |
| Totalt m²    | 174 | 123   | 51    |                                       |                            |

## 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?         | Nei              |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                            | Nei              |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                            | Nei              |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                          | Nei              |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                               | Nei              |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                        |                  |
| TG-1                                                                                                                                    |                  |
| Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk. Terrengtet kan likevel med fordel justeres noe bedre på oversiden av boligen. |                  |

### 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                    |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                        |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
| Det gjøres oppmerksom på at grunnmuren stedvis er innkledd. Det er ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader i disse områdene. På synlige flater ble det ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. |                        |

### 6.3 Støttemur

|                                    |
|------------------------------------|
| Beskrivelse                        |
| Støttemur oppført i betongblokker. |

|                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?                         | Nei         |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? | Nei         |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>                                   | <b>TG-1</b> |

## 6.4 Rom under terreng

|                                                                                                                                                                                         |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                                                                                                                                                                  | Innredet    |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                                                                              | Nei         |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?                                                                                                          | Nei         |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)                                                                                                                   | Nei         |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                                                                                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                | <b>TG-1</b> |
| Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk fuktindikator på fritt eksponerte murflater mot terrenget. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. |             |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                            | Balkong     |
| Balkong med utgang fra stue.                                                                                                    |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Nei         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                            | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                              | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.         |             |

## 6.6 Vinduer og dører

|                                                                                                                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                     |             |
| Vinduer med 2-lags glass.                                                                                                                                                       |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                          | Nei         |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                    | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                    | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                               | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                    | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                         | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.<br>Det gjøres likevel oppmerksom på mindre fuktskader i nedre del på hoveddør i sokkel. TG 2. |             |

## 6.7 Yttervegger

|                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type fasade                                                                                                                                                                                                                                         | Liggende kledning |
| Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd liggende trepanel.                                                                                                                                                                       |                   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                              | Nei               |
| 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               |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-1</b>       |
| Utvendig fasader fremstår hovedsakelig uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.<br><br>Noe fuktskader i nedre del på et hjørnebord ved garasje som ligger under grus blir likevel registrert. Utbedring av terreng anbefales. |                   |

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type loft                                                                                                                                   | Kaldtloft |
| Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft, samt ventiler i gavlvegg. |           |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                                        | Nei       |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                                        | Nei       |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                                | Nei       |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                               | Nei       |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                       |           |
| TG-1                                                                                                                                        |           |
| Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen.           |           |

## 6.9 Renner og nedløp

|                                                                |        |
|----------------------------------------------------------------|--------|
| Type                                                           | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?              | Nei    |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                        | Nei    |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                        |        |
| TG-1                                                           |        |
| Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. |        |

## 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    |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                              |        |
| 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?                             | Nei          |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?   | Nei          |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?  | Nei          |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?       | Nei          |
| <b>Oppsummering av taktekking</b>                                                  | <b>TG-1</b>  |
| Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. |              |

## 6.12 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         |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                               | <b>TG-1</b> |

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                   |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type                                                                                              | Trebjelkelag, Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                 | Nei                       |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                              | <b>TG-1</b>               |
| Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. |                           |

## 6.14 Ildsted/Skorstein

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| 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         |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                                                 | Fra taket   |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                                               | Nei         |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                             | <b>TG-1</b> |
| Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. |             |

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                   | <b>TG-0</b> |
| Innredningen opplyses oppgradert i 2025 og fremstår uten skader.  |             |

### Avtrekk

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                            | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?     | Ja          |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>          | <b>TG-1</b> |
| Avtrekket fungerte etter en enkel test. |             |

## 6.16 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                       | Ikke kontrollert |
| Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. |                  |
| 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei              |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei              |

## 6.17 Trapp

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                       |             |
| Trapp opplyses skiftet i 2022.                    |             |
| Er det manglende rekkverk?                        | Nei         |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                 | Nei         |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                 | Nei         |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?           | Nei         |
| Mangler håndløper i trappeløp?                    | Nei         |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                      | <b>TG-0</b> |
| Ingen avvik blir registrert.                      |             |

## 6.18 Avløpsrør

|                                                                              |       |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type avløpsrør                                                               | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Nei   |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                 | Nei   |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                          | Nei   |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Nei   |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei   |

**Oppsummering av avløpsrør****TG-1**

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

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

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

**Oppsummering av vannledninger****TG-1**

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på teknisk-rom og fungerte som tiltenkt.

## 6.20 Elektrisk

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

Ja

**Oppsummering av elektrisk****TG-1**

Det er gjennomført en elkontroll datert 22.09.2025 uten avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

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.

## 6.21 Varmesentral

|                                                                                                                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                    | Varmepumpe  |
| Varmepumpe fra 2012 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?                                                                                                                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmesentral</b>                                                                                                                                            | <b>TG-1</b> |
| 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. |             |

## 6.22 Varmtvannsbereder

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Plassering bereder                           |             |
| Teknisk rom                                  |             |
| Fundament                                    |             |
| Plassert på gulv                             |             |
| Årstall                                      |             |
| 2012                                         |             |
| Størrelse                                    |             |
| Ca. 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         |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>     | <b>TG-1</b> |

## 6.23 Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                                                             |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                                                                                            | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                           | Nei                   |
| Lager og betjeningspanel opplyses skiftet i 2025.                                                                                                                                                                                           |                       |
| Når var siste service på anlegget?                                                                                                                                                                                                          |                       |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                        |                       |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter?                                                                                                                                                                                                    | Ikke kontrollerbart   |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?                                                                                                                                                                                                   | Nei                   |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?                                                                                                                                                                                               | Nei                   |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>TG-1</b>           |
| Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Aggregatet er plassert på kaldloftet og deksel ble ikke skrudd opp for kontroll. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år. |                       |

## 6.24 Våtrom: Bad

### Overflate

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                       |                                           |
| Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.                                      |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Nei                                       |
| Dusjkabinett er fra 2025.                                                      |                                           |
| 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)?                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?            | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater                                                                                                | TG-2 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.                                                        |      |
| Anbefalte tiltak overflater                                                                                               |      |
| Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. |      |

## 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?                  | Ja    |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja    |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei   |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                             | TG-2 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Badet har to plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert rundt slukene. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. |      |
| Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.<br>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.                                                                         |      |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                            |      |
| Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.                                                                                                                                                                                        |      |

## Sanitærutstyr

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning?                           | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett?                             | Ja  |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr                  | TG-1 |
|------------------------------------------------|------|
| Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. |      |

## Ventilasjon

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Type ventilering                  | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja               |

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-2

På grunn av bygningsmessige hindringer bak våtsonen er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Eier opplyser om fukt ved dør da det ble dusjet rett på flis/ våtromsplater. Årsak til dette er trolig utettheter vedrørende manglende bruk av bunnskinne på våtromsplater. Det er foretatt fuktkontroll ved dør uten å måle forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

TG 2 settes med bakgrunn eiers opplysninger.

#### Anbefalte tiltak fukt

Med bakgrunn i eiers opplysninger må det fortsatt benyttes et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

## 6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant