

Sandbrauta 17

7350 BUVIKA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1984

BRA: 216 m²

BRA-i: 187 m²

Rapportdato: 12.5.2026 (Gyldig til 12.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

11

TG-2

15

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

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42558>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler 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

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ terrengforhold.
Rom under terreng	TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Renner og nedløp	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Taktekking	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ funksjonalitet.
Avløpsrør	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Vannledninger	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Varmtvannsbereeder	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Våtrom: Bad/ sokkel - Overflater	TG 2 er satt med bakgrunn i forskriften krav til fall.
Våtrom: Bad/ sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad/ sokkel - Sanitærutstyr	TG 2 er satt med bakgrunn i manglende avrenning fra wc.
Våtrom: Bad/ sokkel - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft på rommet.
Våtrom: Bad/ 1. etasje - Overflater	TG 2 er satt med bakgrunn i forskriften krav til fall.
Våtrom: Bad/ 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjellerstue er benevnt som hobby-rom. Utover dette er det ingen vesentlige endringer i forhold til tegninger fra Skaun kommune.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Åpninger i rekkverk og trappetrinn er over dagens krav må maks åpninger på 10 cm.

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

Rekkverket på balkong er for lavt og ikke tilfredsstillende utført. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskaade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2026

Rapportdato
12.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: BJØRNES FREDRIK

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: BJØRNES EDITH MERETHE JOHANSEN

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth
Firma: Takst-Forum Trøndelag
Tittel: Takstmann/ Tømrermester
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring

Telefon: 47380371
Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt- Norge.

Informasjon om boligen

Adresse: Sandbrauta 17, 7350 Buvika

Kommunenr: 5029 Gårdsnr: 3 Bruksnr: 77 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1984

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har valmtaksform, tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsglass.

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 byggt teknisk 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 skrånning 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: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	132	103 Romfordeling: Entre, kjellerstue, gang, bad, soverom, 2 boder, garasje.	29 Romfordeling: Garasje	0	0
1. Etasje	84	84 Romfordeling: Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom.	0	0	31
Totalt m²	216	187	29	0	31

Kommentar til arealberegning

Den ene garasjen har ikke direkte adkomst fra boligen og blir medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Manglende topplst.



Terrenget heller inn mot grunnmurskonstruksjonen.

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

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Topplst mangler på utvendig fuksikring. Da med større fare for fuktinntrekk.

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ terrengforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere topplst på utvendig fuksikring.

På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng



Synlig isopor i garasjens himling.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
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

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen på utforet vegg er noe begrenset plater er etablert direkte på grunnmur, men viser ingen tegn til skader.

Det gjøres oppmerksom på isopor i himlingen i garasje. Ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbar materiale, i form av puss eller 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak bør vurderes vedrørende synlig isopor i garasje. Utover dette jevnlig kontroll i underetasjen.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Balkong med utgang fra soverom og terrasse over garasje med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse over garasje ble oppgradert av tidligere eier i 2017. Det er ikke kjent om det er foretatt oppgraderinger på balkong.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

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

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass fra byggeåret

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Glass på enkelte vinduer er skiftet etter byggeåret.

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-2**

Boligens vinduer og ytterdører fremstår med normal slitasjegrad iht. alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at flere vinduer og dører har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det gjøres også oppmerksom på katteluke ved balkongdør på stue.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

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**

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Kun stedvis aldringsmessige slitasjer.

6.7 Renner og nedløp

Type Aluminium

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Takrenner i forbindelse med terrassen er oppgradert i 2017.

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.

6.8 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****6.9 Takkonstruksjon og loft**

Type takkonstruksjon Saltak

Taket har valmtaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft.

Type loft Kaldtloft

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?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Ved visuelle observasjoner, samt stikktakninger på loft ble det ikke registrert tegn råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Kun stedvis noe misfarginger på taktroet.	

6.10 Taktekking



Sprekkdannelse på tekkingen ved rundt takgjennomføringer.

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

Oppsummering av taktekking	TG-2
Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det gjøres ekstra oppmerksom på fugestreg ved/ rundt beslagsløsninger på takgjennomføringer har sprekkdannelse med større fare for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En planlegging av utskifting av pappshingel anbefales. I påvente av dette anbefales det løpende observasjon på kaldloft.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

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

6.12 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak. TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ funksjonalitet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påberegnes at det vil være behov for oppgradering for å tilfredsstillte dagens forventning til standard og funksjonalitet.

Avtrekk

Type avtrekk

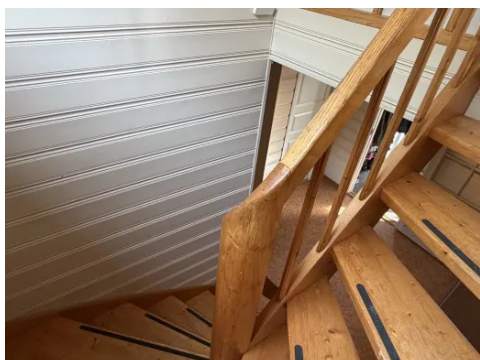
Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Kjellerstue er benevnt som hobby-rom. Utover dette er det ingen vesentlige endringer i forhold til tegninger fra Skaun kommune.

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

Nei

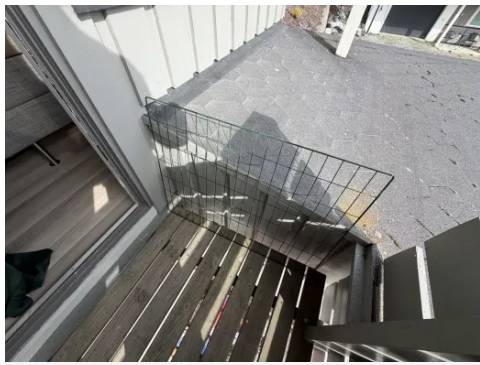
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Midlertidig brukstillatelse er datert 09.02.1984.

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

Nei



Kun et enkelt provisorisk rekkverk.

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende anbefalt sikkerhetsnivå. Åpninger i rekkverk og trappe-trinn er over dagens krav må maks åpninger på 10 cm.

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

Rekkverket på balkong er for lavt og ikke tilfredsstillende utført. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskaade.

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

6.14 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-2

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	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-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.16 Elektrisk

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
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
El-billader i 2021. Dokumentasjon er framvist.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Storparten av anlegget mangler dokumentasjon.	
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 kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Utførte arbeider på anlegget mangler hovedsakelig dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av tidligere eiere. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2021 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?	
Service er utført sist rundt 2023.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
<p>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.</p>	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall	
1998	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Brederen er innkledd med begrenset kontroll. Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

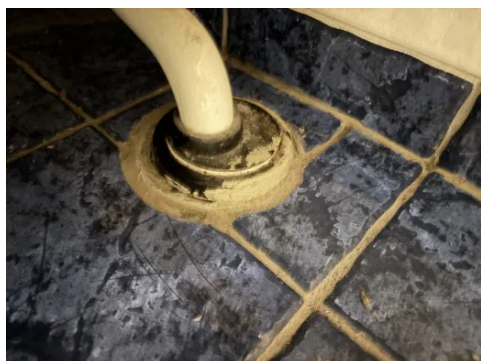
6.20 Våtrom: Bad/ sokkel



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og flis/ malt panel på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert av tidligere eier i 2006.	
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

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert



Eget avløp fra badekar.



Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

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? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. TG 2 er satt med bakgrunn i forskriften krav til fall.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. 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. Eget avløp fra badekar og det gjøres da oppmerksom på at tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert noen dreneåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.21 Våtrom: Bad/ 1. etasje



Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert



Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.



Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble delvis oppgradert av tidligere eier i 2016. Det ble da lagt flis og skiftet blandedbatteri i dusjsone. Wc opplyses skiftet i 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?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er noe mindre enn referansenivået på 25 mm.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringdagen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Ikke kontrollerbart

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

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. 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 synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Kun normale bruksmessige slitasjer.

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?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme