

Buvikvegen 428

7350 BUVIKA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1946
Enebolig BRA:	186 m ²
Enebolig BRA-i:	186 m ²
Sum alle bygg BRA:	250 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	186 m ²
Rapportdato:	16.1.2026 (Gyldig til 16.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

15

TG-3

1

TG-IU

2

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 integreert.

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/38671>

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

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	TG 3 er satt med bakgrunn i synlige fuktskader på innredningen.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG 2 settes med bakgrunn i alder/ riss.
Rom under terreng	TG 2 er satt med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon manglende fuktsikring mot grunn.
Balkong, terrasse, platting: Takterrasse	TG 2 er satt med bakgrunn i synlige slitasjer/ alder.
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Yttervegger	TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ slitasje.
Renner og nedløp	Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd
Skorstein over tak	TG 2 er satt med bakgrunn i synlig forvitringsskader på pipe.
Takkonstruksjon og loft	TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ oppbyggingsmetode.
Taktekking	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avløpsrør	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Vannledninger	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Våtrom - Overflater	TG 2 er satt med bakgrunn i forskriften krav til fall.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Vaskerom	TG 2 settes med bakgrunn i synlige slitasjer på overflater og naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	TG-IU er satt med bakgrunn i at tanken ikke er i bruk.
Våtrom	TG-IU er satt med bakgrunn i at avtrekket er fuktstyrt og ikke kan kontrolleres.

Lovlighet / HMS

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

Det gjøres oppmerksom på at oppholdsrom i kjeller(vaskerom, gang) er i overkant på 1,9 meter på høyde.

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

Rekkverk måles til en høyde under 90 cm og har for store åpninger. Videre er åpninger i trinn over 10 cm.

Trappen mangler også håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

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. Terrasser ved garasje mangler det også rekkverk da høyden til bakkenivå er over 50 cm. Forholdet tilfredsstiller da ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Dette til orientering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.1.2026

Rapportdato
16.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Moa Askrud Berg
Navn: Sondre Olsen

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



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Buvikvegen 428, 7350 Buvika
Kommunenr: 5029 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 16 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1946
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. 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 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 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>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	186	186	0	0	85
Garasje	64	0	64	0	41
Totalt m²	250	186	64	0	126

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	59	59 Romfordeling: Gang, vaskerom, toalett, 3 boder.	0 Romfordeling: 0	0	31
1. Etasje	68	68 Romfordeling: Entre, gang, toalett, trapperom, stue, kjøkken, bod.	0	0	45
2. Etasje	59	59 Romfordeling: Gang, 3 soverom, bad.	0	0	9
Totalt m²	186	186	0	0	85

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	64	0	64 Romfordeling: Garasje	0	41
Totalt m²	64	0	64	0	41

Kommentar til arealberegning

Garasje blir målt/ avrundet til ca. 64 m² og medtatt som BRA-E.

Det gjøres oppmerksom på at rom i kjeller er i overkant på 1,9 meter på høyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Drenering opplyses å være skiftet i 2010. Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk utover forhold i kjeller som skyldes manglende fuktsikring mot grunnen.	
Terrenget kan tilordnes noe bedre da det stedvis er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. TG 2	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres oppmerksom på stedvis begrenset innvendig kontroll da noen vegger er utforet, samt lagrede varer	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll.	

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjelleren er i hovedsak en grovkjeller. Det er utført to vegger mot grunnmur da i gang og vaskerom.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang/ trapp. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktnivå som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble likevel ikke registrert fuktskader i området. Videre registreres det mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang fra grunnen.

Til orientering er eldre kjellere fra byggeåret ikke oppbygd med tanke på senere innredning og bruk som en del av boligarealet. Til tross for at det er etablert ny drenering rundt boligen etter byggeåret kan det fortsatt forekomme fuktopptrekk fra grunnen under kjellergulv. Dette med bakgrunn i at det ikke ble benyttet plastfolie under gulvstøpen på den tid bygget ble oppført, som i dag er en vanlig byggemetode.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse, Balkong

Veranda ved hovedinngangen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Markterrasser i impregnert materiale ved garasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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?

Nei

Terrasser/ veranda ble oppført/ oppgradert i 2011, 2015 og 2017 av tidligere eier.

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

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse



Type	Balkong
------	---------

Takterrassen er oppgradert på ukjent tidspunkt. Balkongen er tekket med papp med planlagt avrenning 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?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Kontroll er begrenset grunnet snø. Det anmerkes stedvis utvendig fuktskader på treverket. Videre er takrenner av eldre dato og har slitasjeskader. Ved visuell besiktigelse av underliggende himlingsflater i vindfanget ble det ikke observert fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av rekkverk/ takrenner er påregnelig.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Vinduer er hovedsakelig skiftet på 1980-tallet. Enkelte vinduer er fra 2006/ 2015 og balkongdør er fra 2015. Ytterdør og kjellerdør av nyere dato. Kjellervinduer er av nyere dato.

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

Vinduer fra 1980-tallet har følgelig noe slitasjer og med bakgrunn i alder på vinduer fra 1980-tallet vil det være risiko for at vinduer vil punktere.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på nyere vinduer/dører. TG 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av enkelte vinduer må påregnes etterhvert.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjon er oppført i treverk, utvendig kledd stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledning på nord/ vestveggen opplyses av tidligere eier å være skiftet i 2015.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det registreres "blæring" i maling på eldre del som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning på eldre del. Dette kan medføre stedvis redusert lufting.

Utover dette fremstår kledningen uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må påregnes på eldre kledning.

6.8 Renner og nedløp



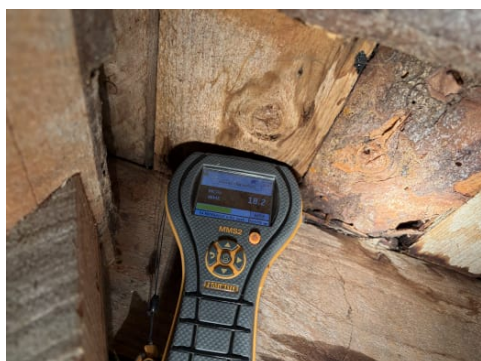
Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres synlig slitasjer i takrenner og kroker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av takrenner må påregnes.	

6.9 Skorstein over tak



Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Ja
Synlig slitasje.	
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Ja
Eldre slitt beslag ved pipe.	
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-2
Fuger på pipe fremstår slitt og beslag er av eldre dato.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer er påregnelig og bør utføres.	

6.10 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken



Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Det er registrert tegn til skjevheter og/eller mindre nedbøyninger i konstruksjonen. Forholdet vurderes å være innenfor det som kan oppstå over tid som følge av alder, setninger eller normal belastning. Funksjon og bæreevne vurderes foreløpig ikke som kritisk påvirket.	
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 treskadeinsekter?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Kun stedvis misfarginger uten skader. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det er foretatt etterisolering ned mot 2. etasjen i 2017 ifølge tidligere eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll av kaldloft som et forebyggende tiltak.	

6.11 Takteking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	På tak
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
Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men det gjøres likevel oppmerksom på en skadet stein ved toppen på takstigen.	
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Skiferstein har normalt lengre levetid enn papptekket undertak. På bakgrunn av dette må det påregnes at det i fremtiden vil være behov for omlegging av taket. Dette både på grunn av undertakets alder og at det erfaringsmessig oppstår rustdannelse på skiferstift og på spiker som fester steinkleter til undertaket	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av skadet skiferstein bør utføres som et strakstiltak.
En oppgradering av taktekkingen og beslagsløsninger bør også planlegges med tanke på alder.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 200 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.	

6.13 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	
Kjøkkeninnredningen ble oppgradert av tidligere eier i 2006 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje og vurderes å være i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

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?	Ja
Det gjøres oppmerksom på at oppholdsrom i kjeller(vaskerom, gang) er i overkant på 1,9 meter på høyde.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverk måles til en høyde under 90 cm og har for store åpninger. Videre er åpninger i trinn over 10 cm. Trappen mangler også håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
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. Terrasser ved garasje mangler det også rekkverk da høyden til bakkenivå er over 50 cm. Forholdet tilfredsstiller da ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Dette til orientering.	
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

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplysninger av tidligere eier: Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i perioden 2006- 2015. Det ble skiftet nytt avløp fra bolig til kommunalt nett og nytt vannrør av plast inn til boligen i 2009.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg av eldre dato har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak ble ikke registrert. Vakumventil kan være etablert på blant annet kaldloft uten at dette kan stadfestes. TG 1 settes på nyere installasjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere eier opplyste at deler er skiftet i perioden 2006- 2015.	
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. Stoppekran er plassert på bod i kjeller og fungerte etter en enkelt test.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.17 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
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
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?	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	
Tidligere eiere opplyste at sikringsskap med automatsikringer og inntakskabel ble skiftet i 2004, samt del av anlegget ble opplyst oppgradert i tidsperioden 2006 - 2016.	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.18 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom

Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Totalvurdering av oljetank	TG-IU
Det er etablert en brænselstank i vaskerommet som står i et eget avlukket. Det ble opplyst av tidligere eier at tanken er en ståltank som er tømt og ikke i bruk. Ikke videre vurdert.	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumper fra 2016 er plassert på stue/ vaskerom og er av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Siste service er utført i 2024.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
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.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

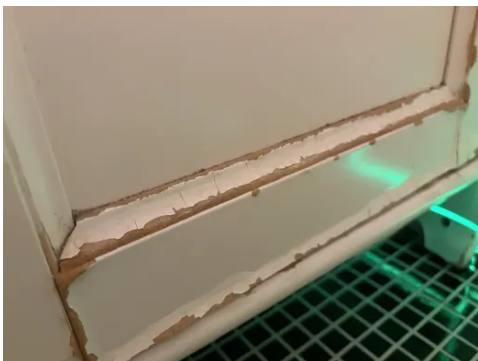
Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.22 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppgradert i 2009 av tidligere eier.

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

Ja

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

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?

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

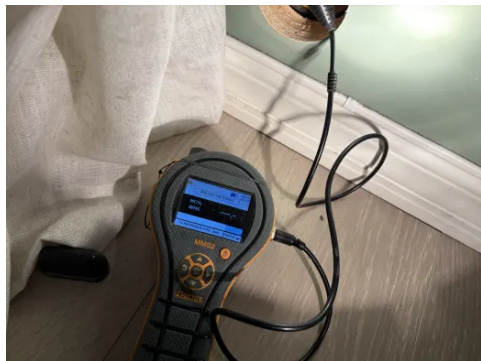
TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Avrenning fra badekar er ikke kontrollert da det ikke er etablert forsvarlig inspeksjonsluke for kontroll.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales fortsatt bruk av badekar eventuelt å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk



Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Sluk i støpejern fra byggeåret.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Videre anmerkes det at veggflate ved og under servantskap ikke er flislagt slik at membranen er fritt eksponert. Optimalt bør membran tildekkes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med badekar og servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-3
Det er noe synlige fuktskader på servantskap.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fuktskade i servantskap bør utbedres.	
Kostnadsestimat sanitærutstyr	Under 20 000

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Avtrekket er fuktstyrt, men opplyses å fungere som tiltenkt.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Enkel funksjonstest anbefales.

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. Noe begrenset kontroll grunnet utførelse av vegger. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.23 Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet med innredning fra 2015 har malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Varmepumpe. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servantskap og naturlig avtrekk.

Oppsummering

TG-2

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at gulv og vegger kun er av støpt betong mot grunn, samt at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk. En oppgradering av rommet er påregnelig.

6.24 Garasje



Beskrivelse

Dobbelgarasjen er oppført i 2008 / 09 av tidligere eier med støpt plate mot mark. Veggkonstruksjoner er av tre, utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaksform, teknet med papp. Bygget er isolert og innvendig platekledd. Det er montert vinduer med 2 - lags glass, tett boddør og 2 isolerte leddporter av metall.

Ingen vesentlige avvik blir registrert på befaringsdagen. Det anbefales likevel å spyle av mose som er synlig fra bakkenivå. Bygget er ikke videre vurdert.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Vannbåren varme