

Lunderhaugen 5

7081 SJETNEMARKA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1969
Hovedbygg BRA:	169 m ²
Hovedbygg BRA-i:	169 m ²
Sum alle bygg BRA:	207 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	169 m ²
Rapportdato:	13.2.2026 (Gyldig til 13.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

11

TG-2

15

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er 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/39847>

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

Med bakgrunn i at det mangler dokumentasjon på deler av anlegget og selger opplyser at alt arbeid i sokkel ikke er ferdigstilt, så anbefales at det gjennomføres en gjennomgang av gjenstående arbeider med en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe mineralutslag på nedre del av grunnmur vendt mot terreng.
Balkong, terrasse, platting: Balkong ved soverom	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på tettesjiktet
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm.
Ildsted/Skorstein	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er rørgjennomføringer i vegg i servantskap som ikke er tilfredsstillende tettet.
Våtrom: Bad 1. etasje - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet.
Våtrom: Bad 1. etasje - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert sjenerende støy fra vifte.
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad sokkel - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette gir i utgangspunktet ikke tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig vurdering.

Lovlighet / HMS

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

Det er registrert rekkverk lavere enn og lysåpninger i rekkverk større enn referansenivå.

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

Det er registrert rekkverk på balkong og altan som er lavere enn gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.2.2026

Rapportdato
13.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Johnny Sagøy

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Gjermund Ekren
Firma: Takst-forum Trøndelag AS
Tittel:

Telefon: 47294356
Epost: ge@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Lunderhaugen 5, 7081 Sjetnemarka

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 322 Bruksnr: 72 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1969 – Årstell hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse – Tatt i bruk.
Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med utleie som er oppført i to etasje. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket er et saltak som er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2-lags glass.

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 boenhets 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)
Hovedbygg	169	169	0	0	89
Garasje	38	0	38	0	0
Totalt m²	207	169	38	0	89

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	81	81 Romfordeling: Vaskekjeller, gang, boder, entre, soverom, bad, stue og kjøkken	0	0	0
1. etasje	88	88 Romfordeling: Entre, gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.	0	0	89
Totalt m²	169	169	0	0	89

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	38	0	38 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	38	0	38	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Selger opplyser at drenering ble skiftet i 2025.

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? Ja

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

Oppsummering av drenering

TG-1

Det er registrert manglende grunnmursplast, men selger og utførende håndverker kan fremlegge dokumentasjon på at valgt utførelse er godkjent uten bruk av grunnmursplast.

Det gjøres likevel oppmerksom på at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen. For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.

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

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur. Det er ikke registrert symptomer på at dette har vesentlig konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å pusse igjen sprekke i grunnmuren, slik at videre utvikling kan observeres over tid. Tiltaket vil bidra til å avdekke om sprekkdannelsen er stabil eller under utvikling.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe mineralutslag på nedre del av grunnmur vendt mot terreng. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden siden det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Selv om det ikke er registrert vesentlige tegn til skader, anbefales det jevnlig tilsyn av konstruksjonen. For å redusere risikoen for fuktskader bør terreng og drenering holdes i god stand, og det er viktig å sikre tilstrekkelig bortledning av vann fra grunnmuren. Dersom det oppstår tegn til fuktproblemer, anbefales det at konstruksjonen vurderes nærmere av fagperson med nødvendig kompetanse.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong ved soverom

Type

Balkong

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 balkong / terrassen tekket?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkongen er tekket med sinkplater. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på tettesjiktet, da over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Dette medfører økt risiko for lekkasjer over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales som et skadeforebyggende tiltak i påvente av utskiftninger.

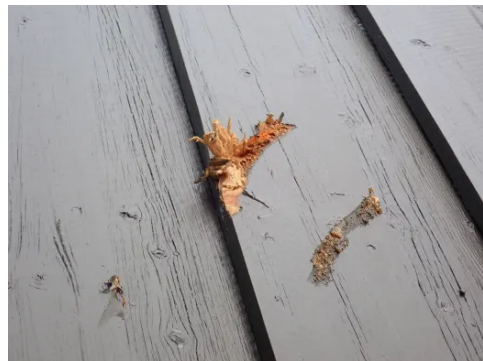
6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Terrasse/altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrasse/altan er oppført i 2025.	
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-0
Terrasse/altan fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Det er montert vinduer og balkong/altandør med 2-lags glass. Ytterdører med innfelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at vinduer og dører ble skiftet i 2011.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
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?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning. Påvirkning over tid har medført sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, noe som igjen kan føre til råtedannelser og forkortet levetid på konstruksjonen dersom nødvendig vedlikehold uteblir.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig vedlikehold samt utskifting av enkelte kledningsbord ved behov, slik at konstruksjonens funksjon og levetid opprettholdes.	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak TG-IU	
Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette gir i utgangspunktet ikke tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig vurdering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger 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
Boligen har kaldloft med adkomst via luke i himling i 1. etasje. Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte takstoler og fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 1 er satt, da det ikke ble registrert tegn til skade på befaringsdagen og konstruksjonen har fungert som forutsatt siden byggeår. Det er observert enkelte eldre fuktmerker, blant annet ved takgjennomføringer, men det er ikke indikasjoner på aktiv skade. Forholdet anbefales likevel holdt under oppsyn med tanke på eventuell negativ utvikling.	

6.10 Takteking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takteking	TG-2
På grunn av at taket i hovedsak var dekket av snø så var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende kontroll. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at takteking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

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-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Kontrollen gjennomføres på relevante rom og det er minimum to rom per etasje som kontrolleres.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak anbefales fordi dette vil være avhengig av personlig preferanse og møblering/bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være opprettingsbehov ved legging av nytt gulv.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring og dårlig trekk. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at pipe/ildsted kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.

6.13 Kjøkken: 1. etasje

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 framstår uten vesentlige skader på befaringsdag.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

6.14 Kjøkken: Sokkel

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**

Det er montert en enkel kjøkkeninnredning i sokkel som fremstår uten vesentlige skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

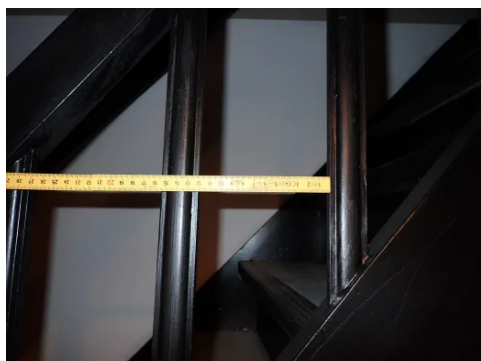
Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

6.15 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

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?

Nei

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

Nei

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

Ja

Det er registrert rekkverk lavere enn og lysåpninger i rekkverk større enn referansenivå.

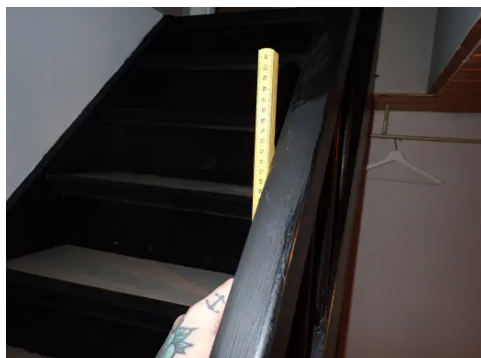
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Ja

Det er registrert rekkverk på balkong og altan som er lavere enn gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Er det manglende brannslukningsutstyr 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?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

6.17 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**

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

6.18 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?	Ukjent
Det er forevist samsvarserklæring med beskrivelse: - Utbedring av mangler i anlegget. - Bytte av innmat i 2 stk sikringsskap - Inntrekking nytt ledingsopplegg i bestående røranlegg	
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?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.	
Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i at det mangler dokumentasjon på deler av anlegget og selger opplyser at alt arbeid i sokkel ikke er ferdigstilt, så anbefales at det gjennomføres en gjennomgang av gjenstående arbeider med en kvalifisert elektrofaglig person og kostnadsberegninger gjøres deretter.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskekjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2001

Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av varmtvannsbereder.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.21 Våtrom: Bad 1. etasje



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2017.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade. Det er til opplysning registrert ett hakk i en gulvflis. Dette vurderes ikke kun å være et lite kosmetisk avvik slik det fremstår på befaringsdag.

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?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran var ikke synlig for kontroll.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er rørgjennomføringer i vegg i servantskap som ikke er tilfredsstillende tettet. Dette er et område som er definert som en våtsone og ved en lekkasje vil det være økt risiko for skader.

Tetting rundt øvrige rørføringer er skjult og ikke synlig for kontroll.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales ytterligere tetting rundt rørgjennomføringer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterner.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert sjenerende støy fra vifte.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Tiltak må påregnes.	

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 fra trapperom uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Våtrom: Bad sokkel

Overflate

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

Oppsummering av overflater**TG-1**

Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av 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?

Nei

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

Ja

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre bemerkes at det er registrert, i servantskap, rørgjennomføringer som ikke er tilfredsstillende tettet og en liten skade på vegg. Dette er et område som er definert som våtsone og registrert forhold øker risikoen for utvikling av skade ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å benytte et tett dusjkabinett for å begrense overflater med belastning av fritt vann. I påvente av en oppgradering anbefales skadeforebyggende tiltak.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Det er foretatt hulltaking fra soverom uten at det er påvist unormale forhold. Det er til opplysning registrert plastfolie i vegg noe som ikke er anbefalt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Garasje



Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen som er oppført med en hovedkonstruksjon av tre. Garasjen er utvendig kledd med trekledning. Taket er et saltak som er tekket med metallplater. Det er montert to vippeporter av tre. Garasjen fremstår med et vedlikeholdsbehov og er ikke videre vurdert i denne rapporten.



6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral