

# Vigdalsvegen 643 7350 BUVIKA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 165 m<sup>2</sup>

BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

16

TG-3

5

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32136>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Støttemur

##### Oppsummering

Det registreres større utsklidninger/skjevheter.

##### Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Balkong, terrasse, platting: Utkraget balkong

##### Oppsummering

Balkongen er tekket med papp som har synlige slitasjer. Videre er tekkingen ikke etablert opp mot vegg og fare for lekkasjer er tilstede. Det gjøres også oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

##### Anbefalte tiltak

Papptekkingen bør skiftes/ oppgraderes.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Toalettrom

##### Oppsummering

Toalettrommet opplyses oppgradert i 2018 og fremstår uten tegn på skader. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler ventilering.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering  
Waterguard som stenger vannet anbefales etablert på rommet.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Våtrom: Bad

##### Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk, gulvet er flatt. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.  
Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk. Videre bør det utføres tiltak ved dørterskel.

**Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000**

##### Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilerings av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men deler av drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Sokkeletasjen har fritt eksponerte murvegger mot terreng og hulltaking er da ikke nødvendig. Ingen tegn på fukt/ fuktskader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet trolig etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på deler av dreneringen.

#### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av underetasjen.

### Balkong, terrasse, platting: Veranda

#### Oppsummering

Det anmerkes synlig slitasje/ fuktskader stedvis på terrassebord/ rekkverk, behov for overflatebehandling og manglende håndrekk. Utover dette ble det ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

#### Anbefalte tiltak

Utskiftinger av fuktskadet materiale og etablering av håndrekk er påregnelig.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer av eldre dato har følgelig aldringsmessige slitasjer, samt mistanke om stedvis punkterte glass. Vinduer/ dører av nyere dato er funnet i orden(TG 1).

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

#### Anbefalte tiltak

Utskiftinger av vinduer over 30 år anbefales og er påregnelig.

## Yttervegger

### Oppsummering

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. Utover dette fremstår kledningen uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det anmerkes at museklosser stedvis mangler.

TG 2 settes på slitasjeskader/ stedvis manglende musesperre.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting alle steder bak kledning.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Kun stedvis misfarginger uten å måle fukt. Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Videre mangler det stedvis isolasjon.

Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

### Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bøe etableres og isolasjonen på kaldloftet forbedres.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. TG 2 settes med bakgrunn i ukjent alder på metallplater og undertak.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det anmerkes at luftingen ikke er ført over tak, men avsluttet på kaldloft.

### Anbefalte tiltak avtrekk

For å lukke avviket må luftingen føres over tak.

---

## Trapp

### Oppsummering

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt/ løst rekkverk(90 cm). Det mangler også håndløper på veggen og knirk registreres.

### Anbefalte tiltak

Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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.

### Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke framlagt 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. Det var ikke krav til dokumentasjon før januar 1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid etter 1999 bør også fremskaffes.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Det opplyses at anlegget fra 2008 fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

TG 2 grunnet alder.

### Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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.

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

---

## Øvrig: Vaskerom

### Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet 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

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**10.6.2025**

Rapportdato  
**17.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **VIGDAL KENT**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Beate Strand**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Vigdalsvegen 643, 7350 Buvika**

|             |                 |           |           |               |           |          |  |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|-----------|----------|--|
| Kommunenr:  | <b>5029</b>     | Gårdsnr:  | <b>25</b> | Bruksnr:      | <b>46</b> | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: |                 | Andelsnr: |           | Leilighetsnr: |           |          |  |
| Byggeår:    | <b>1972</b>     |           |           |               |           |          |  |
| Boligtype:  | <b>Enebolig</b> |           |           |               |           |          |  |

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 en kombinasjon av liggende og stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet 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 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg             | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Enebolig         | 165        | 165                        | 0                           | 0                          | 36                              |
| Garasje          | 59         | 0                          | 59                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>224</b> | <b>165</b>                 | <b>59</b>                   | <b>0</b>                   | <b>36</b>                       |

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Sokkeletasje     | 80         | 80                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. Etasje        | 85         | 85                         | 0                           | 0                          | 36                              |
| <b>Totalt m²</b> | <b>165</b> | <b>165</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>36</b>                       |

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

| Etasje           | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                    | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|------------|------------|-----------|------------------------------------------------------|-------------------|
| Sokkeletasje     | 80         | 46         | 34        | Entre, gang, 2 innredet-rom/ soverom, vaskerom.      | 2 boder, garasje. |
| 1. Etasje        | 85         | 85         | 0         | Gang/ trapp, 3 soverom, bad, toalett, stue, kjøkken. |                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>165</b> | <b>131</b> | <b>34</b> |                                                      |                   |

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Etasje                   | 59        | 0                          | 59                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>59</b> | <b>0</b>                   | <b>59</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

### Kommentar til arealberegning

Garasje blir målt/ avrundet til ca. 59 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                    |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                     | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                             | Ja               |
| Dreneringen opplyses oppgradert i 2008.                                                                                                                                            |                  |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?                                                                                                                                      | Nei              |
| 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              |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                   |                  |
| TG-2                                                                                                                                                                               |                  |
| Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men deler av drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. |                  |

### 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                                 |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                           |                                    |
| TG-1                                                                                                                                                   |                                    |
| 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 Støttemur



### Beskrivelse

Støttemur oppført i lecastein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

### Oppsummering av støttemur

**TG-3**

Det registreres større utsklidninger/skjevheter.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

### Oppsummering av rom under terreng

**TG-2**

Sokkeletasjen har fritt eksponerte murvegger mot terreng og hulltaking er da ikke nødvendig. Ingen tegn på fukt/ fuktskader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet trolig etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på deler av dreneringen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll av underetasjen.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Utkraget balkong



|                                                                                                                                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                            | Balkong |
| Utkraget balkong med utgang fra soverom.                                                                                        |         |
| 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 det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja      |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                  | Ja      |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                           | Ja      |

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

**TG-3**

Balkongen er teknet med papp som har synlige slitasjer. Videre er tekningen ikke etablert opp mot vegg og fare for lekkasjer er tilstede. Det gjøres også oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Papptekkingen bør skiftes/ oppgraderes.

### Utbedringskostnader

**Under 10 000**

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Veranda

|                                                                 |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                            | Balkong |
| Veranda med utgang fra stue.                                    |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?          | Ja      |
| Oppgradert/ etablert i 2009.                                    |         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?            | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja      |
| Er det krav til rekkverk?                                       | Ja      |

|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet? | Ja |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
|--------------------------------|-----|

|                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b> | <b>TG-2</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|

Det anmerkes synlig slitasje/ fuktskader stedvis på terrassebord/ rekkverk, behov for overflatebehandling og manglende håndreke. Utover dette ble det ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskiftninger av fuktskadet materiale og etablering av håndreke er påregnelig.

## 6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

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

Enkelte vinduer er skiftet og datert 1990, 2007 og 2023. Ytterdør er skiftet i 2010 og balkongdør på stue er skiftet rundt 2007.

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Ja |
|----------------------------------------------|----|

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Ja |
|--------------------------------------------------------------|----|

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b> | <b>TG-2</b> |
|-----------------------------------------|-------------|

Vinduer av eldre dato har følgelig aldri smussmessige slitasjer, samt mistanke om stedvis punkterte glass. Vinduer/ dører av nyere dato er funnet i orden(TG 1).

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskiftninger av vinduer over 30 år anbefales og er påregnelig.

## 6.8 Yttervegger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Type fasade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stående kledning, Liggende kledning |
| Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei                                 |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja                                  |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja                                  |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b>                         |
| <p>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. Utover dette fremstår kledningen uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det anmerkes at museklosser stedvis mangler.</p> <p>TG 2 settes på slitasjeskader/ stedvis manglende musesperre.</p> |                                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
| Det anbefales å etablere musetetting alle steder bak kledning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type loft                                                                                                         | Kaldtloft |
| Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft. |           |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                              | Nei       |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                              | Nei       |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                      | Nei       |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                     | Nei       |

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-2**

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Kun stedvis misfarginger uten å måle fukt. Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Videre mangler det stedvis isolasjon.

Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bør etableres og isolasjonen på kaldloftet forbedres.

## 6.10 Renner og nedløp

|      |        |
|------|--------|
| Type | Metall |
|------|--------|

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|---------------------------------------------------|----|

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |
|-----------------------------------------|-----|

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-1**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

## 6.11 Takkonstruksjon

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
|-----------------|--------|

|               |        |
|---------------|--------|
| Inspisert fra | På tak |
|---------------|--------|

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-1**

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

## 6.12 Takteking

|             |              |
|-------------|--------------|
| Type teking | Metallplater |
|-------------|--------------|

|               |        |
|---------------|--------|
| Inspisert fra | På tak |
|---------------|--------|

|                                                                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                  | Ja          |
| Taktekkingen er skiftet på ukjent tidspunkt etter byggeåret, men før 2008.                                                                              |             |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?                                                                        | Nei         |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                                                                       | Nei         |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                            | Ukjent      |
| <b>Oppsummering av taktekking</b>                                                                                                                       | <b>TG-2</b> |
| Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. TG 2 settes med bakgrunn i ukjent alder på metallplater og undertak. |             |

## 6.13 Utstyr på tak

|                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det krav til snøfanger?                                         | Nei         |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                           | Ja          |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei         |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                               | <b>TG-1</b> |

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

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

## 6.15 Ildsted/Skorstein

|                                                              |         |
|--------------------------------------------------------------|---------|
| Type pipe                                                    | Element |
| Er det montert ildsted?                                      | Ja      |
| Type ildsted                                                 | Vedovn  |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei     |

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

## 6.16 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                              | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                             | <b>TG-1</b> |
| Innredningen opplyses oppgradert i 2008 og fremstår uten vesentlige skader. Det gjøres oppmerksom på at det registreres noe spor etter mus. |             |

### Avtrekk

|                                                                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                                                                                        | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                                                                      | <b>TG-2</b> |
| Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det anmerkes at luftingen ikke er ført over tak, men avsluttet på kaldloft. |             |
| <b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>                                                                                     |             |
| For å lukke avviket må luftingen føres over tak.                                                                    |             |

## 6.17 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                       | Ikke kontrollert |
| Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. |                  |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?                                                                                                             | Nei              |

|                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei              |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei              |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei              |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei              |

## 6.18 Toalettrom

|                                                                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                         | Nei   |
| Type ventilasjon                                                                | Ingen |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                          | Nei   |
| Er det innebygd sisterner?                                                      | Ja    |
| Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? | Ja    |

### Oppsummering av toalettrom

**TG-3**

Toalettrommet opplyses oppgradert i 2018 og fremstår uten tegn på skader. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler ventilerings.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilerings  
Waterguard som stenger vannet anbefales etablert på rommet.

### Utbedringskostnader

**Under 10 000**

## 6.19 Trapp

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                        |     |
| Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. |     |
| Er det manglende rekkverk?                         | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                  | Ja  |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                  | Ja  |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?            | Nei |

|                                                                                                                                                                                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Mangler håndløper i trappeløp?                                                                                                                                                                     | Ja          |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                                                                                                                                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                                                                                                                                       | <b>TG-2</b> |
| Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt/ løst rekkverk(90 cm). Det mangler også håndløper på veggen og knirk registreres.                                              |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                      |             |
| Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet. |             |

## 6.20 Avløpsrør

|                                                                                                                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                | Plast       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                        | Ja          |
| Utvendige stikkledninger til septiktank opplyses skiftet rundt 2023. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken. |             |
| 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          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                              | <b>TG-2</b> |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.              |             |
| Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.     |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                 |             |
| Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.                                                                                                                   |             |

## 6.21 Vannledninger

|                                                                          |        |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type anlegg                                                              | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                        | Ja     |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. |        |

|                                                                                                                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                | <b>TG-2</b> |
| 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. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                       |             |
| Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.                                                                                    |             |

## 6.22 Elektrisk

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja               |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Ja               |
| 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 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              |

Det er ikke framlagt 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. Det var ikke krav til dokumentasjon før januar 1999.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid etter 1999 bør også fremskaffes.

## 6.23 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe fra 2008 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?

Jevnlig rengjøring.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

**Oppsummering av varmesentral**

Det opplyses at anlegget fra 2008 fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

TG 2 grunnet alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

## 6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Gang/ kott

Fundament

Plassert på gulv

|                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Årstall                                                                                     |             |
| Ukjent.                                                                                     |             |
| Størrelse                                                                                   |             |
| Ca. 200 liter                                                                               |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                | Nei         |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                  | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                      | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                                                                      | Ja          |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                                    | <b>TG-2</b> |
| Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                               |             |
| En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.            |             |

## 6.25 Ventilasjon

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                 | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>               | <b>TG-1</b>          |

## 6.26 Våtrom: Bad

### Overflate

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                     |     |
| Flis på gulv og vegger.                                                      |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja  |
| Badet opplyses oppgradert i 2008.                                            |     |
| 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? | Ja  |
| 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) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |
| Det er ikke fall til sluk, gulvet er flatt. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.                                                                                                                                  |                                           |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |
| Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk. Videre bør det utføres tiltak ved dørterskel. |                                           |
| <b>Utbedringskostnader overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>150 000 - 300 000</b>                  |

### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                                                                                                                                                           |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                                                                                                                                                                     | Nei   |
| Type sluk                                                                                                                                                                                                                                 | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                                                                                                                                                             | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                                                                                                                                                         | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                                                                                                                                        | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                     | Ja    |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                        |       |
| 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. |       |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.                                                                                                                                             |       |

### Sanitærutstyr

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning?         | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett?          | Nei |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>           |     |
| Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. |     |

### Ventilasjon

|                                                                                                                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                    | Ingen ventilering |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                  |                   |
| <b>TG-3</b>                                                                                                                                                         |                   |
| Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima. |                   |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                                                                                                                                 |                   |
| Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.                                                                                                         |                   |
| <b>Utbedringskostnader ventilasjon</b>                                                                                                                              |                   |
| <b>Under 10 000</b>                                                                                                                                                 |                   |

### Fuktmåling

|                                                                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                          | Ja  |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                | Nei |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                              |     |
| <b>TG-0</b>                                                                                                                              |     |
| 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. |     |

## 6.27 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet er overflatebehandlet i 2023. Utover dette er tettesjikt/ sluk av eldre dato. Rommet har malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og naturlig avtrekk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet 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 og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

## 6.28 Øvrig: Garasje



#### Beskrivelse

Garasjen opplyses etablert i 2016 og er oppført på støpt plate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Utstyrt med leddporter i metall. Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser/ skader som krever tiltak på befaringsdagen. Bygget er ikke videre vurdert.

## 6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant