

Havengvegen 6 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 187 m²

BRA-i: 163 m²

Rapportdato: 27.4.2026 (Gyldig til 27.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

14

TG-3

2

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42058>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 3 settes med bakgrunn i synlige sprekker på betongdekke i front av terrasse.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 3 er satt med bakgrunn i slitasjer og behov for tiltak.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.
Grunnmur og fundament	TG 2 settes med bakgrunn i synlige sprekker.
Rom under terreng	TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Yttervegger	TG 2 er satt med bakgrunn i synlig slitasje/ fuktskader.
Takkonstruksjon og loft	TG 2 er satt med bakgrunn i manglende gavelvegg uten vindsperre.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ funksjonalitet.
Toalettrom	TG 2 er satt med bakgrunn naturlig avtrekk på rommet.
Avløpsrør	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Vannledninger	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Varmtvannsbereeder	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 er satt med bakgrunn i forskriften krav til fall. Videre er det synlige misfarginger på overflater.
Våtrom: Bad - 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
Vaskerom	TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	TG-IU er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

På tegninger i kommunalt arkiv har dagens kontor og kjølerom benevnelse som brenselrom og matbod. Utover dette ingen vesentlige endringer.

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

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom på rekkverk.

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

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2026

Rapportdato
27.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: BÅTVIK SVEIN TERJE

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: BÅTVIK INGER MARIE HANSEN

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Havengvegen 6, 7350 Buvika

Kommunenr: 5029 Gårdsnr: 4 Bruksnr: 40 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1974

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon med stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor 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>

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokketasje	102	78 Romfordeling: Entre, kjellerstue, soverom, gang/ trapp, gang, vaskerom, toalett, kontor, kjølerom.	24 Romfordeling: Garasje.	0	0
1. Etasje	85	85 Romfordeling: Gang/ trapp, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.	0	0	29
Totalt m²	187	163	24	0	29

Kommentar til arealberegning

Garasje er medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Eier opplyser etter befaring om mulig tett utvendig avløpsrør på taknedløp. Anbefales videre undersøkt.

Forhold/ synlig fukt ved garasje vurderes til å skyldes i forbindelse med skader på murpuss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll av underetasjen, da med tanke på drenerings alder.

6.2 Grunnmur og fundament



Løs murpuss mot garasje.

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

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmuren har stedvis synlige skader/sprekker. Utover dette ble det ikke avdekkende vesentlige sprekker i grunnmuren, men deler av grunnmur er utlektet og ikke synlig for kontroll.



Stedvis sprekker/ riss på grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing, samt jevnlig kontroll for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Forhold/ synlig fukt ved garasje vurderes til å skyldes i forbindelse med skader på murpuss.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll i underetasjen anbefales som et forebyggende tiltak.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Synlige sprekker som krever tiltak.

Type	Balkong, Terrasse
Utkraget balkong med utgang fra soverom. Terrasse over garasje med glattet betong har utgang fra stue.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Synlige sprekker som krever tiltak.

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-3

Det registres skader i betong som er relativt godt synlig. Utover dette ble det ikke observert vesentlige svekkelser, kun stedvis aldringsmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Kostnadsestimat

20 000 - 100 000

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Glass på 5 vinduer i boligen opplyses skiftet grunnet punktert glass. Utført på slutten av 2000-tallet og 2016.

Balkongdør opplyses skiftet rundt 2016.

Utover dette er vinduer og dører fra byggeåret.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og ytterdører fra byggeåret har følgelig aldringsmessige slitasjer. På grunn av alder er også pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Nyere glass og ytterdører er funnet i orden.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer og ytterdører fra byggeåret anbefales og bør planlegges.

6.6 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning, Teglstein
Veggkonstruksjon er oppført i treverk, utvendig kledd stående/ liggende trepanel. Teglstein i sokkeletasjen.	
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?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det registreres stedvis råteskader i trekledning, da spesielt på sørvendt gavelvegg. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. Råteskadet trekledning må skiftes ut.	

6.7 Renner og nedløp

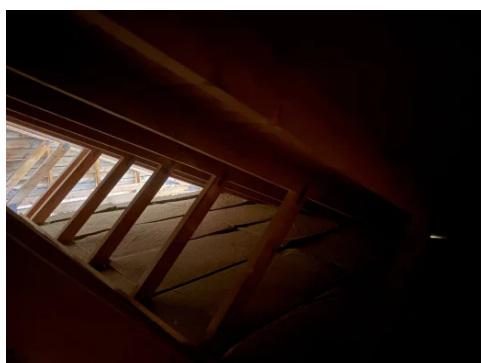
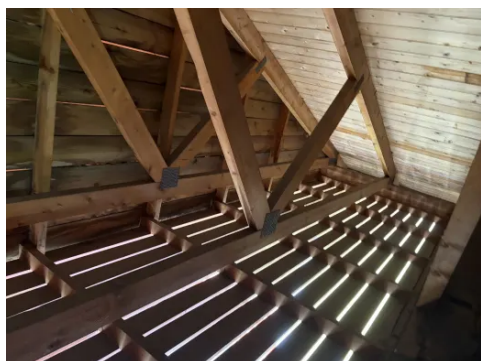
Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp opplyses skiftet i 2017.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1

6.9 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft, samt ventiler i gavlvegg.	
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
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-2

Ved visuelle observasjoner, samt stikktagninger på loft ble det ikke registrert tegn råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen.

Det anmerkes likevel at sørvendt gavel er åpen ut til takoverbygget og er da uten vindtetting. Dette er en noe uheldig løsning, men det ble ikke registrert skader med behov for tiltak i området.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales på generelt grunnlag å tette igjen kaldloftet.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen med undertak opplyses skiftet i 2020.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringdagen.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkenet opplyses oppgradert i 1990, samt enkelte oppgraderinger i 2023.	
Det anmerkes stedvis skjevheter og slitasje på dører/ skuffer. Grunnet vannsøl er det svellinger på foringsbord ved vindu.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påberegnes at det vil være behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens forventning til standard og funksjonalitet. TG 2 settes pga. alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekksvifte fra 2017.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
På tegninger i kommunalt arkiv har dagens kontor og kjølerom benevnelse som brenselrom og matbod. Utover dette ingen vesentlige endringer.	
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
Ferdigattest er datert 09.07.1974.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på kontor.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom på rekkverk.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Toalettrommet opplyses oppgradert i 2004, samt utskifting av wc i 2025. Ingen tegn på skader.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Lufting av avløpsnettet ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakum/ durgoventil på kaldloftet. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

6.16 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?	Ja
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Eier opplyser i tillegg at vannrør på kjøkken kan fryse på lav temperatur ute.</p> <p>Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Tiltak vedrørende vannrør på kjøkken anbefales. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder. Stoppekran anbefales skiftet grunnet alder.</p>	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
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	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.18 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Totalvurdering av oljetank	TG-IU
Oljetanken opplyses tørt. Videre spørsmål vedrørende tiltak må stilles til Skaun Kommune.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall	
1998	
Størrelse	
194 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
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.21 Våtrom: Bad



Begrenset kontroll av sluk.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Epoxy/ belegg på gulv og belegg på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert i 1990.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja



Stedvis svertesopp.



Kondensmerker i himling.



Justering av skuffer.



Silikonfuge på wc.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svulle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal grunnet kondens.

Det registreres stedvis svertesopp.

Anbefalte tiltak overflater

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk ligger under badekar og kontrollen er begrenset. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett (fortsatt bruk av badekar) for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med boblekar, servantskap, wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja



Undersøkelser i underliggende himling viser ingen tegn til lekkasjer.

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-3

Det registreres fuget overgang på klosettet, sprekkdannelser og løse dører/ skuffer ved innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Oppgradering må planlegges.

Kostnadsestimat sanitærutstyr

20 000 - 100 000

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekket fungerte på befaringsdagen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke nødvendig da det er foretatt en åpning i himlingen på underliggende rom(vaskerommet). Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.22 Vaskerom



Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har epoxy på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran og naturlig avtrekk. Plastsluk og det måles fall mot sluk fra dør.

Oppsummering

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.

6.23 Kjølerom

Beskrivelse

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Kjøleaggregat fra rundt 2014. Dagens preaksepterte løsninger anbefales at rommet bygges som et "rom i rommet" med fuktsperre på varm side for å hindre kondensering med påfølgende fare for fuktskader. Dette til opplysning.

Oppsummering

TG-1

Ingen tegn på skader og rommet opplyses å fungere som tiltenkt.

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Vannbåren varme
- Varmesentral