

Hammerslia 9 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2010

BRA: 243 m²

BRA-i: 230 m²

Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

27

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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, tilleggssbygninger (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/29792>

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 TG2

Støttemur

Oppsummering

Det registreres at det ikke er etablert overdekning på grunnmursplast som er benyttet som fuktsikring mot terreng. Videre er synlig styroform ikke tildekket.

Tiltak kan med fordel vurderes.

Utover dette fremstår støttemuren å være i god stand.

Anbefalte tiltak

Tildekking av styroform og overdekning av grunnmursplast (toppliste) kan med fordel etableres.

Rom under terreng

Oppsummering

Det anmerkes at det er benyttet vafflekspapp bak platekledning i utlektet vegg mot terreng.

Pappen er tilnærmet diffusjonstett og anbefales ikke å benytte i lukkede konstruksjoner mot terreng.

Det ble imidlertid ikke registrert fuktavvik ved hulltaking fra teknisk rom, eller observert symptomer til skade.

Anbefalte tiltak

Lukkede konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner.

Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig kontroll.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen og loddavvik på punktfundament i tilknytning til tilbygd terrasse.

Det er på søyler under veranda / terrasse foretatt lokale utbedringer grunnet råteskade.

Videre er det skjevhet i takkonstruksjon på overbygd del av terrasse ved garasjen.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Hoveddel av rekkverk på terrasser / veranda har rekkverk med stående rekkverksspiler. Åpninger i rekkverket er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Tiltak med tanke på sikkerhet i bruk, anbefales.

Rekkverk / håndlist i tilknytning til trapp kan med fordel etableres.

Anbefalte tiltak

Rekkverksspiler må monteres iht. gjeldende krav.

Oppsummering

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Foruten samsvarserklæring på skifte av spotter er det ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg fra byggeåret.

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det ble ikke registrert forhold som tilsier avvik, men det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det registreres "bom / hulrom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tegn til riss / sprekker i flisfuger som tilsier løse flis på befaringsdagen.

Videre er det riss / sprekk i gulvflis ved dør mot gang.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er montert sokkelflis under vaskeromsinnredningen. Synlig membran i overgang gulv / vegg ble registrert.

Anbefalte tiltak overflater

Det kan ikke utelukkes at det vil være behov for tiltak om flis løsner fra underlaget.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke registrert forhold som tilsier at tettesjiktet ikke har tiltenkt funksjon alder tatt i betraktning. Fremtidig oppgradering av tettesjikt grunnet alder er påregnelig.

Våtrom: Bad i 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring er tildekket med flislim og lot seg ikke forsvarlig kontrollere. Det registreres synlig mansjett under slukets klemring

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Bad i sokkel

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det måles 20 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør og topp slukrist. Dagens forskriftskrav er 25 mm. Det er nedsenket dusjgrupe i dusjsonen som begrense muligheten for avrenning av forbruksvann mot dør.

Hoveddel av gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

Anbefalte tiltak overflater

Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig renhold av sluket for å sikre god avrenning.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er endret rominndeling innvendig i underetasjen.

Videre er bod i 2.etasje innlemmet i badet som er en bruksendring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
5.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Vidar Scheie

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 15.04.2025

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Csaba Tørø Telefon: 40004450
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: ctoro@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Hammerslia 9, 7350 Buvika

Kommunenr: 5029 Gårdsnr: 4 Bruksnr: 171 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2010

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med liggende panel og stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 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 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	97	84	13	0	37
1. etasje	89	89	0	0	130
2. etasje	57	57	0	0	6
Totalt m²	243	230	13	0	173

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	65	57	8
Totalt m²	65	57	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	84	70	14	Gang, bad, soverom, stue.	Teknisk rom, bod.
1. etasje	89	89	0	Gang, vaskerom, toalett, stue, kjøkken.	
2. etasje	57	57	0	Stue, 2 soverom, bad, omkleddningsrom.	
Totalt m²	230	216	14		

Areal på terrasser må anses å være et ca areal.

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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Deler av terrenget rundt boligen lot seg ikke inspisere grunnet terrasser. Gårdsplass her belegningsstein og det er etablert avrenning mot sandfangkum og drensrenne ved garasje.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er etablert en støpt støttemur mot terreng i tilknytning til bod i underetasjen.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres at det ikke er etablert overdekning på grunnmursplast som er benyttet som fuktsikring mot terreng. Videre er synlig styroform ikke tildekket.

Tiltak kan med fordel vurderes.

Utover dette fremstår støttemuren å være i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tildekking av styroform og overdekning av grunnmursplast (toppliste) kan med fordel etableres.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Foruten bod og teknisk rom er underetasje innredet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Baderomplater på bad er skiftet.

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 anmerkes at det er benyttet vafflekspapp bak platekledning i utlektet vegg mot terreng. Pappen er tilnærmet diffusjonstett og anbefales ikke å benytte i lukkede konstruksjoner mot terreng.

Det ble imidlertid ikke registrert fuktavvik ved hulltaking fra teknisk rom, eller observert symptomer til skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lukkede konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner.

Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig kontroll.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Boligen har en veranda / terrasse i tilknytning til hovedplanet på 3 sider av bygget. Videre er det terrasse i tilknytning til underetasjen og en veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Trapp fra terrasse i underetasje til veranda / terrasse på hovedplan er av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser at terrassen ble tilbygd i 2014 og er oppført på punktfundamenter

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det registreres skjevheter i konstruksjonen og loddavvik på punktfundament i tilknytning til tilbygd terrasse. Det er på søyler under veranda / terrasse foretatt lokale utbedringer grunnet råteskade. Videre er det skjevhet i takkonstruksjon på overbygd del av terrasse ved garasjen. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Hoveddel av rekkverk på terrasser / veranda har rekkverk med stående rekkverksspiler. Åpninger i rekkverket er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Tiltak med tanke på sikkerhet i bruk, anbefales. Rekkverk / håndlist i tilknytning til trapp kan med fordel etableres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverksspiler må monteres iht. gjeldende krav.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags vindu og terrassedør. Ytterdør med 2-lags glass og i tett utførelse	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Ved sporadisk funksjonstest / kontroll fremstår dører og vinduer med normal funksjonalitet og bruksslitasje alder tatt i betraktning.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Boligen har i hovedsak stående kledning. Stedvis liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Huset ble overflatebehandlet i 2021	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-1	
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Ytterkledning i bod under veranda / terrasse, anbefales overflatebehandlet.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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-1	
På fritt eksponerte himlingsflater ble det ikke registrert tegn til svikt.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
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

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Yttertaket er tekket med betongstein fra byggeåret.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.12 Utstyr på tak

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

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det registreres lokalt knirk i gulv på stue og skade låssystemet på laminat gulvet. Ingen vesentlige helningsavvik ble registrert. Målt ved stikk kontroll registrert lokalt avvik på <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra opprinnelig byggeår og fremstår med normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er endret rominndeling innvendig i underetasjen. Videre er bod i 2.etasje innlemmet i badet som er en bruksendring.	
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 datert 29.11.2010, foreligger.	
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

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Tretrapp i åpen utførelse fra opprinnelig byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Anlegget fungerte ved en enkel funksjonstest.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert nytt opplegg for utvendig vannpost i 2013.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
Rørskap er plassert i teknisk rom. Røranlegget fungerte ved en enkel funksjonstest.	

6.21 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
Det opplyses at det er skiftet enkelte spotter (downlights) på stue på hovedplanet i 2016.	
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
Oppsummering av elektrisk	TG-2
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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Foruten samsvarserklæring på skifte av spotter er det ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg fra byggeåret. Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det ble ikke registrert forhold som tilsier avvik, men det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Eier opplyser at det er vannbåren varme i alle rom foruten soverom og loftstue i 2.etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Boligen har jord varme fra egen brønn fra byggeår. Det opplyses at det er skiftet sirkulasjonspumpe innvendig i boligen i 2023.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

Det opplyses av eier at anlegget fungerer som tiltenkt.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1****6.24 Ventilasjon**

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Sentral er plassert på vaskerommet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eier opplyser at det utføres regelmessig filterskifte.

Når var siste service på anlegget?

Filter skiftet i 2023

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget var i funksjonell drift på befaringsdagen.	

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres "bom / hulrom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tegn til riss / sprekker i flisfuger som tilsier løse flis på befaringsdagen. Videre er det riss / sprekk i gulvflis ved dør mot gang. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er montert sokkelflis under vaskeromsinnredningen. Synlig membran i overgang gulv / vegg ble registrert.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det kan ikke utelukkes at det vil være behov for tiltak om flis løsner fra underlaget.	

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
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det ble ikke registrert forhold som tilsier at tettesjiktet ikke har tiltenkt funksjon alder tatt i betraktning. Fremtidig oppgradering av tettesjikt grunnet alder er påregnelig.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Underskap med skyllkum nedfelt i laminert benkeplate, opplegg for vaskemaskin og sentral for boligen mekaniske avtrekk er plassert i rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Anlegget var i funksjonell og i drift på befaringsdagen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking fra tilstøtende toalett rom ble det ikke registrert fuktavvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert ny silikonfuge i overgang gulv vegg i dusjsone i 2025	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Hoveddel av gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt. Formpresset dør med malt overflate er plassert i våt sone men vannsprut mot døren forhindres av sidehengslet dusjdør. Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kryploft. Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert hulrom eller tegn til skade på flislagte flater	

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
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring er tildekket med flislim og lot seg ikke forsvarlig kontrollere. Det registreres synlig mansjett under slukets klemring
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med servant, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og et veggmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Ved hulltaking ved trapp mot dusjsonen ble det ikke registrert fuktavvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

6.27 Våtrom: Bad i sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderomsplater opplyses skiftet i 2025. Arbeidet opplyses utført som egeninnsats.	
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)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det måles 20 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør og topp slukrist. Dagens forskriftskrav er 25 mm. Det er nedsenket dusjgrupe i dusjsonen som begrense muligheten for avrenning av forbruksvann mot dør. Hoveddel av gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig renhold av sluket for å sikre god avrenning.	

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
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring er tildekket med flislim og lot seg ikke forsvarlig kontrollere. Det registreres synlig mansjett under slukets klemring Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking fra tilstøtende trapperom ble det ikke registrert fuktavvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Eiers opplysninger.	

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Dobbel garasjen er oppført på støpt plate på mark. Bygget er på ett plan med lagerareal på loft med utvendig adkomst via ny plassbygd trapp fra 2025. Garasjen har en uisolert trekonstruksjon som er kledd med stående / liggende kledning. Taket har saltaks form og er tekket med takstein. Det er montert leddporter med motorstyring, ytterdør i tett utførelse og vinduer med enkelt glass. Dør på loft over garasjen har vindu med 2-lags glass. Ytterkledning er skiftet på to vegger i 2022 grunnet tidligere fuktinntrekk. Det er synlige fuktmerker på gipskledd vegg etter tidligere fuktinntrekk. For å unngå ytterligere fuktbelastning ble det av nåværende eier støpt ny ringmur mot terreng. Yttervegg hviler på ny ringmur som er avsluttet over terreng slik at risiko for fremtidig fuktbelastning fra overflatevann unngås.

Ved visuell kontroll på loft over garasje registreres det at inndeling av takstoler avviker i fra normal inndeling på cc 60 på deler av garasjens takkonstruksjon. Det ble ikke registrert skjelvenhet eller nedbøying som tilsier at konstruksjonen har tatt skade av valgte inndeling / løsning. Garasjen fremstår å være i bruksmessig tilfredsstillende stand.

Garasjen har ikke ferdigattest og dør er flyttet av nåværende eier.

6.29 Øvrig: Teknisk rom

Beskrivelse

Rommet har vinyl på gulv som er klemmt ned i sluk av plaet, oppbrett mot malte veggflater. Innredningen består av en bereder, rørfordelingsskap for gulvvarme og rør i rør opplegg og sentral for jordvarme og sikringsskap. Gulvet har fall mot sluk. Tettefuge ved dørterksl kan med fordel etableres. Mekanisk avtrekk. Rommet fremstår å være i tilfredsstillende stand. Ingen fuktavvik.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant