

# Sandstuvegen 41 7350 BUVIKA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1993

BRA: 74 m<sup>2</sup>

BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

9

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/30356>

### 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

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Påforede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av vaflex som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling. TG 2.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

### Avløpsrør

#### Oppsummering

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

#### 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. Stoppekran er plassert på bod og fungerte som tiltenkt.

#### Anbefalte tiltak

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

### Elektrisk

#### Oppsummering

Det er utført arbeider på anlegget i 2022 og dokumentasjon er framlagt og ligger på boligmappa.no. Det er ikke kjent om det er foretatt arbeider etter 1999 av tidligere eier. Krav til dokumentasjon kom først 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

For å lukke avviket må det gjennomføres eller fremskaffes en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person som ikke er eldre en 5 år. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## 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.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen og begrenset fall i dusjsonen. Vannsikkerheten vurderes likevel å være ivaretatt med høy dørterskel som opplyses å være påført membran.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og kanting på gulvflis. Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke innsisert. Med tanke på oppgraderingåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Eier bekrefter at gulv er avrettet med nye varmekabler og tettesjikt.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet og er kun fuget. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**25.4.2025**

Rapportdato  
**28.4.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Lars Martin Ustad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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 er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Sandstuvegen 41, 7350 Buvika**

|             |                                   |           |           |               |            |          |
|-------------|-----------------------------------|-----------|-----------|---------------|------------|----------|
| Kommunenr:  | <b>5029</b>                       | Gårdsnr:  | <b>10</b> | Bruksnr:      | <b>208</b> | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                                   | Andelsnr: |           | Leilighetsnr: |            |          |
| Byggeår:    | <b>1993</b>                       |           |           |               |            |          |
| Boligtype:  | <b>Leilighet i flermannsbolig</b> |           |           |               |            |          |

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygget er en flermannsbolig oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Underetasje      | 74        | 74                         | 0                           | 0                          | 33                              |
| <b>Totalt m²</b> | <b>74</b> | <b>74</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>33</b>                       |

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

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                     | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|-----------|-----------|----------|---------------------------------------|-------------------|
| Underetasje      | 74        | 68        | 6        | Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad. | Bod.              |
| <b>Totalt m²</b> | <b>74</b> | <b>68</b> | <b>6</b> |                                       |                   |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Rom under terreng

| Type rom under terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Innredet    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| 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         |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>TG-2</b> |
| Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Påforede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av vaflex som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling. TG 2. |             |

### 6.2 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                    | Terrasse    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                  | Ja          |
| Terrasse er oppført på ukjent tidspunkt. Levegger opplyses etablert i 2024/ 25.                                         |             |
| 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?                                                                                               | Nei         |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                      | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. |             |

### 6.3 Vinduer og dører

| Beskrivelse               |
|---------------------------|
| Vinduer med 2-lags glass. |



|                                                                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                         | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                   | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                   | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                              | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                   | Nei |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                        |     |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.                              |     |
| TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. |     |

**TG-2**

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

**TG-1**

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|                                                                                                                      |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 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/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                           | Nei     |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>                                                         |         |
| Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. |         |

**TG-1**

## 6.6 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 skiftet i 2021 og fremstår uten skader.     |             |

### Avtrekk

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

## 6.7 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              |

## 6.8 Avløpsrør

|                                                                                          |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type avløpsrør                                                                           | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                   | Ja    |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken. |       |

|                                                                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                     | Nei         |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                              | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                   | Ukjent      |
| 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. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                    |             |
| Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.                                                                                                      |             |

## 6.9 Vannledninger

|                                                                                                                                                                                                                             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                 | Kobber      |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                           | Nei         |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                  | Ja          |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                                           | Nei         |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                                               | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                                           | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                                            | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| <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. Stoppekran er plassert på bod og fungerte som tiltenkt. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                               |             |
| Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.                                                                                                                                            |             |

## 6.10 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               |
| Bkant annet oppgradering av bad og elbillader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |
| 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              |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-2</b>      |
| <p>Det er utført arbeider på anlegget i 2022 og dokumentasjon er framlagt og ligger på boligmappa.no. Det er ikke kjent om det er foretatt arbeider etter 1999 av tidligere eier. Krav til dokumentasjon kom først januar 1999.</p> <p>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 eiltilsyn) 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.</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
| <p>For å lukke avviket må det gjennomføres eller fremskaffes en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person som ikke er eldre en 5 år. Nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |

## 6.11 Varmtvannsbereder

|                    |
|--------------------|
| Plassering bereder |
| Bod                |
| Fundament          |
| Plassert på gulv   |
| Årstall            |
| 1993               |

|                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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.            |             |

## 6.12 Ventilasjon

|                                                                                                                                                                        |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                       | Mekanisk avtrekk |
| Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg/ naturlig ventilering via spalteventil i vindu. Mekanisk avtrekk på våtrom/ kjøkken med hastighetsbryter på kjøkken. |                  |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                      | Ukjent           |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                     | <b>TG-2</b>      |
| Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.                                  |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                          |                  |
| Service på ventilasjonsanlegget anbefales.                                                                                                                             |                  |

## 6.13 Våtrom: Bad

### Overflate

|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                       |    |
| Flis på gulv og vegger.                                                                                                        |    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                         | Ja |
| Badet opplyses renovert/ oppgradert i 2021. Fagfolk på el og rør. Tettesjikt/ flis er utført som egeninnsats og vennetjeneste. |    |

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Ja                                        |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | 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 er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen og begrenset fall i dusjsonen. Vannsikkerheten vurderes likevel å være ivaretatt med høy dørterskel som opplyses å være påført membran.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og kanting på gulvflis. Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke innsisert. Med tanke på oppgraderingåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Eier bekrefter at gulv er avrettet med nye varmekabler og tettesjikt.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet og er kun fuget. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.

### Sanitærutstyr

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

**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**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt bilder tatt under oppføring, samt at kvitteringer på utført arbeid er framvist.

**6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.15 Toalettrom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.16 Trapp**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant