

Låvekra 24

7026 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2007
Hovedbygg BRA:	88 m ²
Hovedbygg BRA-i:	88 m ²
Sum alle bygg BRA:	93 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	88 m ²
Rapportdato:	16.4.2026 (Gyldig til 16.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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.

Takstrapporten

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/41779>

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

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er satt pga. stedvis værslitte terrassebord og løst rekkverk mot vindu på balkong.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. stedvis malingsavflass/ værslitasje på utvendige vinduskarmer.
Taktekking	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på taktekkingen og manglende overløp.
Ildsted/Skorstein	TG-2 er satt pga. manglende ubrennbart materiale på gulv ved sotluke.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder og plassering av fordelerskap i våtsonen (utenfor dusjsone).
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 er satt pga. manglende drengåpning fra innebygd sisterner til toalettet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ tildekt konstruksjon.
Renner og nedløp	TGIU er satt pga. begrenset kontroll.
Takkonstruksjon og loft	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.

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

Det er ikke etablert håndløpere langs vegger i trappeløp iht. dagens krav, noe som anbefales etablert for å bedre personsikkerheten.

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.4.2026

Rapportdato
16.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Andrea Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel: **Takstmann/ Byggmester**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **416 05 438**
Epost: **kk@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: **Låvekra 24, 7026 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **187** Bruksnr: **79** Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: **5** Leilighetsnr:

Byggeår: **2007 - Kilde: Matrikkel**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus oppført i to etasjer. Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket er flatt, tekket med PVC-membran. Vinduer med 2-lags isoleglass.

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>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	88	88	0	0	17
Bod i bakkant av carport	5	0	5	0	0
Totalt m²	93	88	5	0	17

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	44 Romfordeling: Entré, gang/ trapp, 3 soverom og bad.	0	0	12
2. etasje	44	44 Romfordeling: Stue/ kjøkken inkl. trapp og bod.	0	0	5
Totalt m²	88	88	0	0	17

Bygning: Bod i bakkant av carport

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Bod i bakkant av carport er oppmålt og inkludert i BRA-e, påvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
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
<p>På bakgrunn av byggeåret og byggemetode med støpt plate på mark vil en eventuell drenering ha en sekundær betydning. Hvordan drenering og fuktsikring rundt boligen er utført er ikke synlig for kontroll. Kontrollen ble begrenset til fuktsøk i overflater i 1. etasje uten å registrere symptom på skader. Utførelse synes å fungere som tiltenkt.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
<p>Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ tildekt konstruksjon.</p>	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Det er etablert en balkong med utgang fra stue i 2. etg og platting med utgang fra soverom i 1. etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Det ble registrert noe værslitte terrassebord, spesielt på balkong. Rekkverk til balkong er løst og årsak opplyses å være pga. kapping av toppbord ifbm. etablering av solskjerming. TG-2 er satt pga. stedvis værslitte terrassebord og løst rekkverk mot vindu på balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke muligheten for avstiving av løst rekkverk på balkong og overflatebehandling av terrassebord anbefales.

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass.
Innerdører og ytterdør av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Det ble registrert stedvis malingsavflass/ værslitte overflater på utvendige vinduskarmer, spesielt på værutsatte fasader. Videre ble det registrert stedvise bruksslitasjer på innerdører som blant annet oppsprukket dørterskel i 1. etg og stedvise sår/ malingsavflass.

TG-2 er satt pga. stedvis malingsavflass/ værslitasje på utvendige vinduskarmer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling anbefales generelt, men spesielt på utvendige vindus og dørkarmer, for å hindre videre utvikling, evt. vurdere lokale utskiftinger.

Eksempelbilde av slitasjegrad/ malingsavflass på utvendig vinduskarm.



Eksempelbilde av påbegynt malingsavflass.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	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
Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det ikke registrert avvik der dette kunne kontrolleres. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik i forbindelse med utvendig kledning.	

6.6 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Taknedløp er skjult i bygningskroppen og er derfor ikke synlig for kontroll/ besiktigelse. TGIU er satt pga. begrenset kontroll.

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU
Loftet er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampspørre. TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.	

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Annet
PVC-membran.	
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Ja
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.</p> <p>Det ble registrert manglende overløp som skal fungere som en ekstra sikkerhet ved tette avløp. Dette medfører økt risiko for skader ved tett sluk.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på taktekkingen og manglende overløp.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlig kontroll/ ettersyn og rengjøring av sluk for å opprettholde god avrenning anbefales. Etablering av overløp anbefales.</p>	

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
<p>Ved stikkprøvekontroll av minst to tilfeldige rom per etasje ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.</p>	

6.10 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

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

Det er ikke fremlagt rapport fra tilsyn utført av brann/ feiervesen og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget.
Det bemerkes manglende ubrennbart materiale på gulv ved sotluke.
TG-2 er satt pga. manglende ubrennbart materiale på gulv ved sotluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ubrennbart materiale/ ildfast plate på gulv foran sotluke iht. krav.

6.11 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**

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2013 ifbm. flytting/ endring av kjøkken.
Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggesaksmappe er ikke fremlagt/ kontrollert og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er ikke etablert håndløpere langs vegger i trappeløp iht. dagens krav, noe som anbefales etablert for å bedre personsikkerheten.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm.	
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?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør ble oppgradert ifbm. flytting av kjøkken i 2013, resterende fra opprinnelig byggeår.	
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
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige avløpsrør.	

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige vannledninger ble oppgradert ifbm. flytting av kjøkken i 2013, resterende fra opprinnelig byggeår.	
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
<p>Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert.</p> <p>Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.</p> <p>Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige vannledninger.</p>	

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble foretatt arbeider ifbm. flytting av kjøkken i 2013, lysbrytere på kjøkken og bad ble skiftet i 2021 og arbeider ifbm. etablering av solskjerming i regi av borettslaget i 2018. Ukjent historikk omfang på evt. resterende.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for utførte arbeider på 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?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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 for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod i 2. etg.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
<p>Det gjøres oppmerksom på at berederen snart har passert 20 år og anbefales skiftet i tiden som kommer.</p> <p>Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.</p>	

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	
<p>Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.</p>	
TG-1	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere salgsoppgave opplyses det at det var en lekkasje fra vegghengt toalett i 2012. Det opplyses at toalett ble demontert og det ble foretatt lokal åpning av flis på vegg i området.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
<p>Fallforhold er noe mindre enn referansnivået, men vannsikkerheten vurderes likevel å være ivaretatt. Ved enkel nivellering ble der registrert ca. 30mm fra topp flis foran dør til topp slukrist. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert da dette ligger skjult under flis. Ingen vesentlige avvik ble registrert.</p>	
TG-1	

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?	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

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Overgangen mellom klemring og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Det bemerkes at fordelerskap er plassert utenfor dusj, men likevel i definert våtsone. Ikke utsatt for vannsprut pga. dusjvegg. Utførelsen av arbeid utført ifm lokale utbedringer etter lekkasje fra toalett i 2012 er ikke mulig å kontrollere av undertegnede. Det forutsettes at dette er utført på en god håndverksmessig og tett utførelse. Ikke videre vurdert. TG-2 er satt pga. alder og plassering av fordelerskap i våtsonen (utenfor dusjsone).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere et dusjkabinett for å begrense overflater belastningen med fritt vann, som et forebyggende tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i servantskap 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?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterner, eller fremlagt noen dokumentasjon på alternativ godkjent løsning. TG-2 er satt pga. manglende dreksåpning fra innebygd sisterner til toalettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak for å håndtere lekkasjevann fra innebygget sisterner må ikke utføres uten å ha kjennskap til bakenforliggende utførelse og konstruksjon, da dette kan medføre brudd i tettesjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert 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
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen, fra soverom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral