

Vardefoten 73

2020 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1993
BRA: 142 m²
BRA-i: 119 m²
Rapportdato: 1.5.2026 (Gyldig til 1.5.2027)

Samlet vurdering

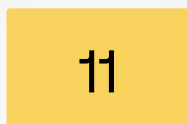
TG-0



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/42419>

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.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Toalettrom	Rommet mangler avtrekk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Terrenget inn mot bolig er relativt flatt. Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattung.
Balkong, terrasse, platting: Treplattung	Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga teppe.
Balkong, terrasse, platting: Veranda	Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.
Vinduer og dører	Balkongdør i 2. etasje er noe fuktskadet. Enkelte vinduer subber noe i karm. Over halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige dører og vinduer.
Renner og nedløp	Det er enkelte små skader i renner og nedløp. Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd.
Skorstein over tak	Det er registrert noe slitasje og overflaterust i pipebeslag.
Taktekking	Takstein er noe mosegrodd. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Ventilasjon	Over halvparten av forventet levetid på ventilasjonsanlegg er nådd.
Våtrom - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene.
Overflater på innvendige gulv	Det registreres "bom"/løse fliser (mangelfull heft mot underlag) i gulvfliser i vindfang. Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv på ett soverom.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.

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

Det er for store åpninger i trapperekker.

Det mangler håndløpere i trapp.

Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales at åpninger i trapperekker gjøres mindre eller tettes, samt å etablere håndløpere i trapp.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfangere. Manglende snøfangere øker risikoen for snø- og isras mot personer, kjøretøy og bygningsdeler ved ferdsel under takfall. Forholdet anses ikke å tilfredsstillende dagens sikkerhetsnivå.

Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der det er ferdsel under tak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.4.2026

Rapportdato
1.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: Elisabeth Henriksrud
Navn: John Henriksrud

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roy Bekkesletten
Firma: Takstmann Roy Bekkesletten AS
Tittel: Tømrermester
Profesjonsansvarsforsikring: Fremtind

Telefon: 41624600
Epost: roy@bekkesletten.no
Adresse: Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: Vardefoten 73, 2020 Skedsmokorset

Kommunenr: 3205 Gårdsnr: 58 Bruksnr: 194 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1993
Bolitipe: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Hovedbærekonstruksjon i trebindingsverk. Liggende panel på fasader. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskille er trebjelkelag.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
Ca. 2004	Garasje og vindfang.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	108	85 Romfordeling: Vindfang, trappegang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,36 m - ca 2,38 m.	23 Romfordeling: Garasje.	0	47
2. etasje	34	34 Romfordeling: Trappegang og 2 soverom. Skråtak. Himlingshøyde er ca 1,00 m - ca 2,32 m.	0	0	6
Totalt m²	142	119	23	0	53

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	50	34	16
Totalt m²	50	34	16

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

Utover ovennevnte areal er det:

Bod og toalettrom. Ikke målbart areal, da rommene har en for lav fri høyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terrenget inn mot bolig er relativt flatt. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader. Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattung.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende terrengfall inn mot bolig.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det er enkelte riss/små sprekker i garasjeggulv.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Treplattung

Type	Platting
Treplattung med teppe. Størrelse ca 47 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga teppe, noe som gir begrenset kontroll av underliggende trekonstruksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende treplattung.

6.4 Balkong, terrasse, plattung: Veranda

Type	Balkong
Veranda med tregulv. Størrelse ca 6 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Veranda er fra ca 2004.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, plattung**TG-2**

Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, noe som medfører begrenset mulighet til å vurdere tilstand og tetthet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser av tekking og tilhørende konstruksjon for å avklare tilstand, tetthet og restlevetid, samt for å avdekke eventuell fuktpåvirkning eller utettheter i underliggende konstruksjoner.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Leddport med elektrisk portåpner. Malt boddør med trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2 vinduer er fra 2025. Leddport er fra ca 2004. Malt boddør er fra ca 2004.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Balkongdør i 2. etasje er noe fuktskadet. Enkelte vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt. Over halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige dører og vinduer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Enkelte vinduer anbefales justert. Det bør påregnes utskiftinger av opprinnelige dører og vinduer på sikt.</p>	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Panel ble sist overflatebehandlet i 2025.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Garasje og vindfang er tilbygd i ca 2004.	
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

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Garasje og vindfang er tilbygd i ca 2004.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det er enkelte små skader i renner og nedløp. Skader i renner og nedløp kan føre til utilstrekkelig bortledning av vann og risiko for fuktskader.

Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av renner og nedløp bør ses i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak**TG-2**

Pipe er beslått. Det er registrert noe slitasje og overflaterust i pipebeslag. Forholdet vurderes som begynnende korrosjon og kan medføre redusert levetid for beslagene. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere fremtidig vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere fremtidig vedlikehold.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon

Saltak

Type loft

Innredet (lukket konstruksjon)

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nehøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft**TG-1**

Kott i knevegger er inspisert fra luke grunnet begrenset tilgjengelighet. Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Garasje og vindfang er tilbygd i ca 2004.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	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?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mosegrodde overflater anbefales rengjort.	

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
Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum og ventilator.	
Kjøkkenfronter og deler av kjøkkeninnredning er fra 2025.	

Avtrekk

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

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.	
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
Midlertidig brukstillatelse er forelagt.	
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 for store åpninger i trapperekker. Det mangler håndløpere i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales at åpninger i trapperekker gjøres mindre eller tettes, samt å etablere håndløpere i trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfangere. Manglende snøfangere øker risikoen for snø- og isras mot personer, kjøretøy og bygningsdeler ved ferdsel under takfall. Forholdet anses ikke å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der det er ferdsel under tak.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Ingen
Det er etablert tilluft, men det er ikke montert avtrekk.	
Toalettrom med servant, servantskap og veggmontert wc. Toalettrommet er fra 2025.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet mangler avtrekk, noe som medfører vesentlig redusert luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere en elektrisk vifte på toalettrom.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør fra toalett er fra 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. TG-2 settes på grunn av alder.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør- i rør system er fra 2021. Vannrør til toalett er fra 2025.	
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

6.16 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
Hovedsikring på 63 Amp. 10 kurser. Jordfeilbryter.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja

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	
<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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.	

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft/luft).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er fra 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
<p>Det har ikke vært service på varmpumpen. For å sikre varmpumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.</p>	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvansbereder	TG-1

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på ventilasjonsanlegg er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	

6.20 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er fra 2021.	
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?	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

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å etablere dreneringshull fra innebygd wc sistene.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det ble ikke foretatt hulltaking, da det var eksisterende hull i vegg fra tilstøtende rom mot våtsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV-dokumentasjon fra entreprenør er fremvist.	

6.21 Innerdører

Beskrivelse	
Malte profilerte innerdører.	
Oppsummering	TG-1

6.22 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Laminat, furugulv og fliser.	
Oppsummering	TG-2
Det registreres "bom"/løse fliser (mangelfull heft mot underlag) i gulvfliser i vindfang. Forholdet kan medføre økt risiko for løsning og sprekkdannelse i flere flisfuger. Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv på ett soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte laminatgulv på ett soverom.	

6.23 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse

Malte flater, malt strie, malte plater og malt panel.

Oppsummering

TG-1

6.24 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse

Malt panel og takess.

Oppsummering

TG-1

6.25 El. varme

Beskrivelse

Det er varmekabler i vindfang og på bad.
Panelovner.

6.26 El. billader

Beskrivelse

Det er montert el. billader i garasje.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme