

# Skolegata 31 A 7713 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1952

BRA: 52 m<sup>2</sup>

BRA-i: 44 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (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 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

Rapportens omfang, 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 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.

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 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/21811>

### 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Balkongen er tekket med papp.

Det er ikke kontrollerbart om tekkingen er ført opp bak beslag på veggen, eller tekkingen er lagt mot beslag og bare er fuget i overgangen.

#### Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Karmer er værslitte.

Det registreres slitasje på balkongdørens innside pga hundeklør.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

#### Oppsummering

Ovn er ikke montert, men eier informerte om at det står en ovn tilhørende leiligheten i kjellerboden. Denne ovnen kan monteres av ny eier om ønskelig.

Pipen er en eldre teglsteinspipe, og erfaringsmessig ser vi at disse har behov for rehabilitering. Det opplyses om at dette vil være borettslagets ansvar om det må gjøres.

For utfyllende informasjon se rapport fra brann/feiervesen.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Store deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

Det bør kjøres en avløpsrens på servant på bad. Om dette ikke bedrer avrenningen bør rørlegger kontaktes for å foreta en utbedring.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det registreres ingen hovedstoppekran i leiligheten, men under kjøkkenvask er det mulig å stenge av vannet til kjøkkenvasken, og i himling på badet er det kraner til å stenge av vannet til dusjen.

### Anbefalte tiltak

Det må etableres tilgang til stoppekran.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget, bortsett fra på bytte av strømmåler og stikkontakt på balkong.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Det registreres tilstrekkelig fall til sluk, men eventuelt lekkasjevann fra vask/toalett har også fall mot dør før det kommer til sluk. Det er derfor en risiko for at lekkasjevann fra vask/toalett kan komme ut ved dør.

Dusjsone er nedsenket i forhold til resten av gulvet.

Det registreres "bom" i gulvflis og i veggflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres en del hull i vegger etter tidligere innredning. Disse er fuget igjen med silikon i dusjen.

### Anbefalte tiltak overflater

Tiltak for å sikre at lekkasjevann ikke kan komme ut ved dør anbefales utført.

Det anbefales å jevnlig kontrollere flis for å se om fuger/flis sprekker/løsner med tanke på at det er registrert bom i flis. Om dette skjer må tiltak tas.

Badet fungerer med disse avvikene, men de anbefales utbedret for å unngå eventuelle fremtidige skader.

---

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttes minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.8.2024

Rapportdato  
21.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Anna Brandsegg Mathisen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg      Telefon: 41301188  
Firma: Norconsult Norge AS      Epost: tommy.berg@norconsult.com  
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 

#### Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

#### Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Skolegata 31 A, 7713 Steinkjer

Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 192      Bruksnr: 487      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 11      Leilighetsnr:

Byggeår: 1952 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et pulttak tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Tidligere eier etablerte nytt kjøkken. Dette ble gjort i 2018. Tidligere eier la nytt gulv inne i leiligheten og la nytt dekke på balkongen. Ukjent årstall.	Nei
2023	Byttet baderomsinnredning - opplyst av eier. Malte leiligheten - opplyst av eier.	Nei
2024	Ny dusj - arbeid utført av Binde rør.	Ja

## 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 arealstandard (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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	52	44	8	0	11
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>44</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	44	44	0	Gang, bad, soverom, kjøkken og stue.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>0</b>		

### Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer en bod i 4. etasje og en bod i kjelleren.

Eksterne boder er ikke tatt med i den gamle arealstandard.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt plastheller over tekkingen. Det er sannsynlig at tekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.	
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.	
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.	
Balkongen er teknet med papp.	
Det er ikke kontrollerbart om tekkingen er ført opp bak beslag på veggen, eller tekkingen er lagt mot beslag og bare er fuget i overgangen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rekkverk må monteres iht. krav.	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Innvendig slett og profilert dør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør og vindu på stue/soverom er byttet etter byggeår, men årstall er ukjent da det ikke er datostempling i vinduene.	
Glasset i den ene delen av soveromsvinduet ble skiftet i år. Glasset er datostemplet 2023.	
Kjøkkenvindu er fra 2014.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Karmen er værslitte.	
Det registreres slitasje på balkongdørens innside pga hundeklør.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres små målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.	

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ovn er ikke montert, men eier informerte om at det står en ovn tilhørende leiligheten i kjellerboden. Denne ovnen kan monteres av ny eier om ønskelig.</p> <p>Pipen er en eldre teglsteinspipe, og erfaringsmessig ser vi at disse har behov for rehabilitering. Det opplyses om at dette vil være borettslagets ansvar om det må gjøres.</p> <p>For utfyllende informasjon se rapport fra brann/feierevesen.</p>	

## 6.5 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>
Nyere kjøkkeninnredning fra 2018 - opplyst av eier.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
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
Nytt brannslukkingsapparat innkjøpt av eier samme dag som befaringen ble gjennomført.	

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige rørføringer i plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider etter byggeår, men når og omfanget av dette er ukjent. Rørføringer mellom etasjene er gamle soilrør.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
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 er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Store deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør kjøres en avløpsrens på servant på bad. Om dette ikke bedrer avrenningen bør rørlegger kontaktes for å foreta en utbedring.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige rørføringer i all hovedsak av kobber. Det registreres noe plast/rør i rør i himling over dusjen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er utført arbeid etter byggeår, men når og omfanget av dette er ukjent. Det registreres i all hovedsak eldre rørføringer av kobber.	
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?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør er har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Det registreres ingen hovedstoppekran i leiligheten, men under kjøkkenvask er det mulig å stenge av vannet til kjøkkenvasken, og i himling på badet er det kraner til å stenge av vannet til dusjen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må etableres tilgang til stoppekran.	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.9 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
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2017.	
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer er skiftet, men det er ukjent når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget, bortsett fra på bytte av strømmåler og stikkontakt på balkong.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.11 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, malt glassfiberstrie og flis på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renoverert etter byggeår, men det er ukjent når.	
Nåværende eier har skiftet innredning og dusj.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det registreres tilstrekkelig fall til sluk, men eventuelt lekkasjevann fra vask/toalett har også fall mot dør før det kommer til sluk. Det er derfor en risiko for at lekkasjevann fra vask/toalett kan komme ut ved dør.

Dusjsone er nedsenket i forhold til resten av gulvet.

Det registreres "bom" i gulvflis og i veggflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres en del hull i vegger etter tidligere innredning. Disse er fuget igjen med silikon i dusjen.

### Anbefalte tiltak overflater

Tiltak for å sikre at lekkasjevann ikke kan komme ut ved dør anbefales utført.

Det anbefales å jevnlig kontrollere flis for å se om fuger/flis sprekker/løsner med tanke på at det er registrert bom i flis. Om dette skjer må tiltak tas.

Badet fungerer med disse avvikene, men de anbefales utbedret for å unngå eventuelle fremtidige skader.

## Membran, tettesjikt og sluk

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttes minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

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

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett og en dusjnise.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

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

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

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

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

**Dokumentasjon**



Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant