

Kvennavikgata 4 A 7715 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

BRA: 114 m²

BRA-i: 108 m²

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

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/25196>

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 rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på kjøkkenet, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til 35 mm.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er nedsenket dusjsone, men det er ikke fall til sluket utenfor dusjsonen.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Flere flis på vegg er skadet / sprukket. Dette gjelder vegg mot entre og under det vegghengte toalettet.

Det registreres hulrom under 2 flis, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

Fall til sluk og/eller tilstrekkelig høyt vanntett sjikt ved dør må etableres så eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Skadet flis bør skiftes ut. Det bør etableres en støtte i vegg bak vegghengt toalett for å unngå at vektbelastningen ved bruk ødelegger flis bak toalettet.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det registreres en del bruksmerker/slitasje på dører.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det opplyses om at det ikke er lagt gulv på loftet, og det er store mengder med isolasjon og gamle rør der, så inspeksjonen er begrenset til det området som er synlig/tilgjengelig fra loftsluken.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot en koblingsboks på siden av loftsluken. Om dette er tilsvarende ved flere gjennomføringer er ukjent.

Anbefalte tiltak

Tetting ved gjennomføringer i diffusjonssperren/plastikken bør kontrolleres og utbedres der det er nødvendig.

Resten av loftet bør kontrolleres når det er mulig.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har stedvis skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skader på fronter bør utbedres, eller skadde fronter bør byttes.

Toalettrom

Oppsummering

Det er små fuktskader pga vannsøl på servantskap.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering.

Fuktskader på servantskap anbefales utbedret.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres egen stoppekran for boenheten.

Varmtvannsbereder: På kott

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er små fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningens nedre del mot dusjkabinettet.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dremsåpning.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekket må repareres eller skiftes.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales tilordnet.

Inspeksjon av sluk og membran bør gjøres når det er mulig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det ene soverommet er tatt bort for å gjøre stuen større. Dette er gjort ifm oppbyggingen av leiligheten.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende i kott og på kaldloft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.11.2024

Rapportdato
22.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Anne Margrethe Ingvaldsen
Navn: Kjell Ivar Ingvaldsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

Undertegnede har ikke mottatt egenerklæringen enda, så den er ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Tommy Berg
Firma: Norconsult Norge AS
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Telefon: 41301188
Epost: tommy.berg@norconsult.com

Norconsult 

Om bygningsesakkyndig:

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 gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningsesakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og 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: Kvennavikgata 4 A, 7715 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 762 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 7 Leilighetsnr:

Byggeår: 2014 - Bygget er fra 1950 tallet, men ble ombygget i 2014. Leiligheten er fra 2014. Opplyst av eier.
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 3.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, og er utvendig pusset og malt. Taket er saltak tekket med skiferstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2- og 3- lags isolerglass.

Overflater med noen bruksmerker og slitasje på grunn av alder, men det registreres ikke skader/slitasje ut over det som kan forventes med tanke på alder.

Det opplyses om at laminatgulv stedvis har gått litt fra hverandre i kortsjøter.

Det opplyses om at luke inn i yttervegg på soverom var fastskrudd, og rommet bakenfor er derfor ikke kontrollert.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Ny innredning på badet. Opplyst av eier.	Nei
2022	Etablerte dusjkabinett på badet og monterte varmepumpe. Opplyst av eier.	Nei
2024	Monterte varmtvannsbereider på det ene badet. Det opplyses om at gammel bereder står inne i en vegg på kjøkkenet. Denne er plombert. Opplyst av eier.	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 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)
3. etasje	114	108	6	0	10
Totalt m²	114	108	6	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	108	104	4	Entre, bad, toalettrom, 2 ganger, 3 soverom, stue og kjøkken.	Kott og vaskebod.
Totalt m²	108	104	4		

Kommentar til arealberegning

Ekstern bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke medtatt i gammel arealstandard.

Deler av arealet i leiligheten er ikke målbart pga lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.	
Balkongen er et eget område på felles balkongareal/adkomst til leilighetene. Det private arealet har felles området utenfor.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Balkongen ble etablert samtidig som bygget ble ombygd til leiligheter - i 2014.	
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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det er ikke krav til rekkverk på den private delen av balkongen da det er mere balkongareal utenfor dette. Det opplyses om at det likevel er etablert rekkverk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Takvinduer med aluminiumsbelagte og 2-lags glass.	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør med glass.	
Innvendig profilerte dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Dører og vinduer er fra da leiligheten ble etablert i 2014.	
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?	Ja

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det registreres en del bruksmerker/slitasje på dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.

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

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det opplyses om at det ikke er lagt gulv på loftet, og det er store mengder med isolasjon og gamle rør der, så inspeksjonen er begrenset til det området som er synlig/tilgjengelig fra loftsluken.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot en koblingsboks på siden av loftsluken. Om dette er tilsvarende ved flere gjennomføringer er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tetting ved gjennomføringer i diffusjonssperren/plastikken bør kontrolleres og utbedres der det er nødvendig.

Resten av loftet bør kontrolleres når det er mulig.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på kjøkkenet, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til 35 mm.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad**

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?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredningen har stedvis skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skader på fronter bør utbedres, eller skadde fronter bør byttes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket er funksjonstestet med papir og det registreres sug i avtrekket.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det ene soverommet er tatt bort for å gjøre stuen større. Dette er gjort ifm oppbyggingen av leiligheten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende i kott og på kaldloft.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det ligger ikke bekreftelse på ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på Ambita (norges eiendommer), og undertegnede har ikke mottatt dette fra megler. Det bør om mulig fremskaffes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	
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

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Det er ikke annen mulighet til lufting enn å åpne takvindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er små fuktskader pga vannsøl på servantskap.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Fuktskader på servantskap anbefales utbedret.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsanlegget er fra etableringen av leiligheten.	
Om det er gjenstående rørføringer fra da bygningen opprinnelig ble oppført er ukjent.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p>	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige vannledninger er av kobber og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
<p>Anlegget er fra etableringen av leiligheten i 2014.</p> <p>Om det er gjenstående rørføringer fra da bygningen opprinnelig ble oppført er ukjent.</p>	
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres egen stoppekran for boenheten.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk**TG-0**

Det ble foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn den 15/6-2022 uten at det ble funnet avvik.

El-anlegget er ikke kontrollert ut over å ha lest rapporten fra tilsynet.

6.11 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Varmepumpen ble etablert i 2022 - opplyst av eier.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Varmepumpen fungerer som tiltenkt.

For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.

6.12 Varmtvannsbereder: På kott

Plassering bereder

Kott ved entre.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1997

Størrelse

115 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
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.13 Varmtvannsbereder: På toalettrom

Plassering bereder	
Toalettrom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstill	
2023	
Størrelse	
30 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i takvinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble montert dusjkabinett i 2022 og ny innredning i 2020. Opplyst av eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	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-3

Det er nedsenket dusjsone, men det er ikke fall til sluket utenfor dusjsonen.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Flere flis på vegg er skadet / sprukket. Dette gjelder vegg mot entre og under det vegghengte toalettet.

Det registreres hulrom under 2 flis, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

Fall til sluk og/eller tilstrekkelig høyt vannnett sjikt ved dør må etableres så eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Skadet flis bør skiftes ut. Det bør etableres en støtte i veggen bak vegghengt toalett for å unngå at vektbelastningen ved bruk ødelegger flis bak toalettet.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

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?	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-IU
Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales tilordnet.	
Inspeksjon av sluk og membran bør gjøres når det er mulig.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, vegghengt klosett og et dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er små fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningens nedre del mot dusjkabinettet.	
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.	
Fuktskade i servantskap bør utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Avtrekket må repareres eller skiftes.	

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-1

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong som er stedvis foret ut. Bak utforingen treffer man da en mur/betongvegg, så hulltaking anses som uhensiktsmessig.

Søk med kapasitiv fuktmåler gav ingen utslag på fukt i konstruksjonen,

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------