

# Runevegen 20 C 7725 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1970

BRA: 98 m<sup>2</sup>

BRA-i: 76 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

7

TG-3

1

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 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/28020>

### 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 TG3

#### Våtrom: Vaskerom

##### Oppsummering

Vaskerommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, og det er tatt hull i vegg ved gulv for rørgjennomføringer.

##### Anbefalte tiltak

Rommet må totalrenoveres for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom og for å få tett gjennomføringer i vegger.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Beslag flasser av belegg/maling.

##### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedringer av beslag og omrammingsbord må påregnes.

Pakninger bør byttes.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

##### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Avløpsanlegget, bør på grunn av alder på gjenstående deler fra byggeår, kontrolleres jevnlig for tidligst mulig å kunne avdekke eventuelle avvik om det skulle oppstå.

## Vannledninger

### Oppsummering

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Det gjenstår enkelte rørføringer fra byggeår, og de delene har passert halvparten av forventet brukstid.

Stoppekran er plassert under kjøkkenvask.

### Anbefalte tiltak

Vannrør bør på grunn av alder på gjenstående deler fra byggeår, kontrolleres jevnlig for tidligst mulig å kunne avdekke eventuelle avvik om det skulle oppstå.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Samsvarserklæringer via qr koder i sikringsskap. Da det er et dødsbo kan det ikke utelukkes at det er utført andre arbeider det ikke er dokumentasjon på, da fullmaktshaver ikke har alt av informasjon om leiligheten.

Boligen har i all hovedsak et eldre anlegg, og forrige el-kontroll var i 2006, det anbefales derfor gjennomført en el-kontroll for å utelukke feil på anlegget.

### Anbefalte tiltak

Med tanke på at det er ukjent om det foreligger dokumentasjon på alt utført arbeid, og at det er et eldre anlegg der siste kontroll ble utført for snart 20 år siden, anbefales det utført en el-kontroll på anlegget.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.

### Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

---

## Varmtvannsbereder

### 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: Bad

### Oppsummering av overflater

Det registreres svellinger i overflater på nedre del av våtromsplater i dusjsone. Dette er et tegn på at platene er fuktskadet.

Fuge mellom sokkellist og våtromsplater har stedvis begynt å løsne i dusjsonen.

### **Anbefalte tiltak overflater**

Skadde våtromsplater bør skiftes og fuge utbedres. Alternativt kan et tett dusjkabinett etableres så overflater ikke utsettes for fritt vann.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
10.2.2025

Rapportdato  
11.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Oddbjørg Valøen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er et dødsbo, så egenerklæringen inneholder ikke informasjon om boligen.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Berg

Telefon: 41301188

Firma: Norconsult Norge AS

Epost: tommy.berg@norconsult.com

Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 

#### Om bygningssakkyndig:

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 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.

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 bygningssakkyndige 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 er et dødsbo, så eierinformasjonen er begrenset.

### Informasjon om boligen

Adresse: Runevegen 20 C, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr:

197

Bruksnr:

704

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

8

Leilighetsnr:

Byggeår: 1970 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk i 3 etasjer med boder og felles vaskerom i sokkeletasje, beliggende i Eggelia i gangavstand fra Steinkjer sentrum. Boligblokken har ikke heis, port telefon ved hovedinngang.

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

Det registreres stedvis bruksmerker i leiligheten og noe løsnet tapet bak panelovner på stue.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Badet renovert. Opplyst av fullmaktshaver. Balkongen ble utvidet og innglasset. Basert på ferdigattest på innglassingen.	Nei
2019	Pusset opp kjøkken og monterte ny kjøkkeninnredning. Opplyst av fullmaktshaver i epost.	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)
1. etasje	98	76	11	11	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>98</b>	<b>76</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	87	76	11	Gang, bad, 2 soverom, vaskerom, stue og kjøkken.	Innglasset balkong.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>87</b>	<b>76</b>	<b>11</b>		



## Kommentar til arealberegning

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

Det er en tørkebalkong som deles med annen boenhet. Denne er ikke med i arealmålingene.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble innglasset i 2017.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

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

Det er ukjent tettesjikt og mulighet for kontroll tettesjikt og oppkant er ikke mulig å kontrollere pga terrassebord.

Et terrassebord er løsnet litt og bør festes.

Overflatebehandling anbefales.

En kontroll av tettesjikt bør utføres når det er mulig.

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Innvendige fyllingsdører.
Vinduer med 2-lags glass.
Terrassedør med glass.
Finer ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datostemplet 1986.	
Innvendige dører er skiftet, men det er ukjent når.	
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?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Karmen er værslitte.</p> <p>Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.</p> <p>Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.</p> <p>Beslag flasser av belegg/maling.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes.</p> <p>Utbedringer av beslag og omrammingsbord må påregnes.</p> <p>Pakninger bør byttes.</p>	

### 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 på opptil 10 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.	

### 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Med tanke på byggeår så er det sannsynlig at det er en elementpipe, men det er ikke fastslått med sikkerhet.	

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?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
Det er kun deler av pipen inne i leiligheten som er kontrollert. Forutsatt at det er elementpipe så er det ikke avvik.	

## 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>
Ny kjøkkeninnredning fra 2019. Opplyst av eier.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekket er testet med papir og det er sug i avtrekket.	

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Toalettrom er slått sammen med bad. Dette medfører ingen bruksendring, og er derfor ikke søknadspiktig.	
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
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 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av bad i 2017 og kjøkken i 2019.

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? Ja

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Avløpsanlegget, bør på grunn av alder på gjenstående deler fra byggeår, kontrolleres jevnlig for tidligst mulig å kunne avdekke eventuelle avvik om det skulle oppstå.

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg Rør i rør system, Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Store deler av anlegget er skiftet ifm oppgradering av bad i 2017 og kjøkken i 2019.

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?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Fordelerskap er plassert på vaskerom.</p> <p>Det gjenstår enkelte rørføringer fra byggeår, og de delene har passert halvparten av forventet brukstid.</p> <p>Stoppekran er plassert under kjøkkenvask.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Vannrør bør på grunn av alder på gjenstående deler fra byggeår, kontrolleres jevnlig for tidligst mulig å kunne avdekke eventuelle avvik om det skulle oppstå.</p>	

## 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
Det er gjennomført en del arbeider etter byggeår, bl.a. ifm renovering av bad og kjøkken.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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

Samsvarserklæringer via qr koder i sikringsskap. Da det er et dødsbo kan det ikke utelukkes at det er utført andre arbeider det ikke er dokumentasjon på, da fullmaktshaver ikke har alt av informasjon om leiligheten.

Boligen har i all hovedsak et eldre anlegg, og forrige el-kontroll var i 2006, det anbefales derfor gjennomført en el-kontroll for å utelukke feil på anlegget.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på at det er ukjent om det foreligger dokumentasjon på alt utført arbeid, og at det er et eldre anlegg der siste kontroll ble utført for snart 20 år siden, anbefales det utført en el-kontroll på anlegget.

## 6.10 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Det er etablert en luft til luft varmpumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpen har produksjonsdato 2011 på innredet og 2012 på ytterdel.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke forevist dokumentasjon på service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

## 6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2002	
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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Boligen har bare naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg og/eller spalteventiler på vindu. Dette var godkjent på oppføringstidspunktet. Det presiseres at ventiler må være åpne for at ventileringen skal fungere som tiltenkt. En tetting/igjenkledning/stenging av ventiler vil føre til dårlig inneklima og på sikt kunne føre til skader på boligen.	

## 6.13 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renoverert i 2017. Opplyst av fullmaktshaver.	
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres svellinger i overflater på nedre del av våtromsplater i dusjsone. Dette er et tegn på at platene er fuktskadet.

Fuge mellom sokkellist og våtromsplater har stedvis begynt å løsne i dusjsonen.

#### Anbefalte tiltak overflater

Skadde våtromsplater bør skiftes og fuge utbedres. Alternativt kan et tett dusjkabinett etableres så overflater ikke utsettes for fritt vann.

### 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	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vaskerom. Fullmaktshaver som selv sa at hulltaking kunne tas fra det rommet da det allerede er hull i veggen der for rørføringer.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

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

## 6.14 Våtrom: Vaskerom

<b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
Vaskerommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, og det er tatt hull i vegg ved gulv for rørgjennomføringer.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Rommet må totalrenoveres for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom og for å få tettete gjennomføringer i vegger.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant