

# Hallinghøvdvegen 10 2923 TISLEIDALEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1965

BRA: 33 m<sup>2</sup>

BRA-i: 33 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 23.10.2025 (Gyldig til 23.10.2026)



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

6

TG-3

1

TG-IU

1

# 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. 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

### 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/36882>

### 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

- Våtrom: Bad:
  - Våtrom

#### Bygningsdeler med TG2

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Øvrig: Overflater

#### Bygningsdeler med TG-IU

- Varmtvannsbereder

#### Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.

Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.

01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvorefter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.

Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Kan ikke finne ferdigattest på omsøkt tiltak (2014).

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**15.10.2025**

Rapportdato  
**23.10.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Sanderstølen 60n Leiligheter AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Stein Kristiansen**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen** Telefon: **97083225**  
Firma: **BmTakst AS** Epost: **BmTakst@gmail.com**  
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050**  
**Mjøndalen**



#### Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger. BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsめglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen. For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.

Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.

«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»

Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:

- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

#### Egne premisser:

Generelt:

- \* Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
- \* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
- \* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
- \* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
- \* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.
- \* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
  - Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
  - Brann/rømning/sikkerhet
- \* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:

- \* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
- \* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
- \* Det blir ikke utført funksjonspørving av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
- \* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
- \* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og materialer.
- \* 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 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.

#### Viktig informasjon:

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.

Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

## Informasjon om boligen

Adresse: Hallinghøvdvegen 10, 2923 Tisleidalen

|             |           |           |    |               |     |          |
|-------------|-----------|-----------|----|---------------|-----|----------|
| Kommunenr:  | 3451      | Gårdsnr:  | 64 | Bruksnr:      | 132 | Festenr: |
| Seksjonsnr: | 1         | Andelsnr: |    | Leilighetsnr: | 224 |          |
| Byggeår:    | 1965      |           |    |               |     |          |
| Boligtype:  | Leilighet |           |    |               |     |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

- Grunnmasser av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Etasjeskille av betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med fasadeplater.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er flatt tekket med papp.

## 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. Rombenevnelsen 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) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje        | 33        | 33                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>33</b> | <b>33</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                               | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|-----------|-----------|----------|-------------------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje        | 33        | 33        | 0        | - Entre<br>- Kjøkken/stue<br>- Bad<br>- Soverom |                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>33</b> | <b>33</b> | <b>0</b> |                                                 |                   |

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.  
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.  
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Vinduer med 2-lags glass.<br>Sorte glatte formpressede innerdører.                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja          |
| Vinduer med datostempling 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-1</b> |
| Vinduer med 2-lags glass fra 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.<br>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.<br>Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.<br>Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. |             |
| Vinduer har en forventet levetid på 35år.<br>Forventet gjenværende levetid: 31år                                                                                                                                                                                                                                                         |             |

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type                                                              | Betongdekke |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Etasjeskille i betong.                                            |             |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja          |

Etasjeskille av betong.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:

| TG0         | TG1           | TG2           | TG3           |
|-------------|---------------|---------------|---------------|
| Ingen avvik | Lokalt avvik: | Lokalt avvik: | Lokalt avvik: |
| 0-4mm       | <10mm         | 10-20mm       | >20mm         |
|             | Totalt avvik: | Totalt avvik: | Totalt avvik: |
|             | <15mm         | 15-30mm       | >30mm         |

Ved nivåering av laser registreres det 15mm høydeforskjell i stue/kjøkken.

Ved nivåering av laser registreres det 6mm høydeforskjell på soverom 1.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen

Høydeforskjellen er utenfor toleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 6.3 Kjøkken



Avtrekksvifte er funksjonstestet med papir.  
Komfyrvakt er montert.



Waterguard er montert

### 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-1

Innredningen har sorte glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.  
Det er frittstående kjøl/fryseskap og platetopp.  
Mellom over- og underskap er det plexiglass.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.  
Det ble registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt er Lekkasjesikring (Waterguard) er montert  
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet, vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.  
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.



Deres ref:

Vår ref:  
regul - 14/981

Vår dato:  
30.04.2014

# **Søknad om tillatelse til tiltak gnr. 64 bnr. 132 på gnr.66 bnr.132 på Sanderstolen.**

Ovennevnte søknad er behandlet og tillatelse til tiltak er på nærmere angitte vilkår gitt av rådmannen i vedtak den 29.04.2014.

Vedlagt oversendes:

- Tillatelse til tiltak/utskrift av møtebok, sak 091/14
- Ett sett søknadsdokumenter og tegninger i stemplet/godkjent stand.
- Kopi av godkjente ansvarsretter.

Regning på behandlingsgebyr i henhold til regulativet - kr. 3950, - ettersendes til tiltakshver Sanderstolen 60N Drift, Postboks 10, 2801 Gjøvik.

Med hilsen

  
Rolf K Rognmo  
ingeniør

Kopi m/møtebokutskrift:  
Frost Management, Postboks 10, 2801 Gjøvik.

Besøksadresse: Rådhuset, Jostedalsgaten 22  
Postadresse: Postboks 143, 2901 Fagernes  
Telefon: 981 13 1908  
Telefax: 981 13 1908  
E-post: sak@nord-aurdal.kommune.no  
www.nord-aurdal.kommune.no

## 6.5 Avløpsrør



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern. avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader. Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befarings. Det registreres normal avrenning fra tappesteder. Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak. Stakeluke er påvist i bod. Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget. Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er aksjelaget sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder på avløpsnett.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

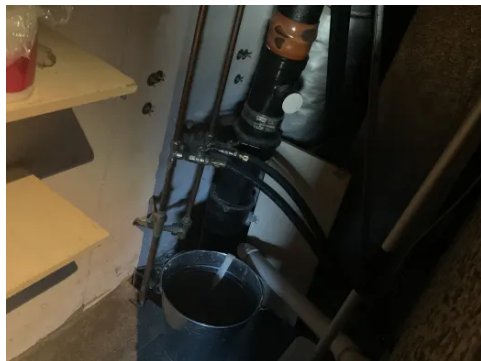
Konsekvens:

- Konsekvensen av alder er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m

Anbefalte tiltak:

- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.6 Vannledninger



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kobber, Rør i rør system |
| Det sanitære anlegget er oppført i kobber og rør i rør system.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja                       |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Er det etablert 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>Vannrør er hovedsaklig oppført med kobber og rør i rør til kjøkken.<br/> Vannrør har hovedsaklig alder med moderat risiko for skader/lekkasjer. Nyere rør til kjøkken.<br/> Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.<br/> Stoppekran ble registrert i bod. Fungerer som tiltenkt.<br/> Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.<br/> Ingen avvik registreres på anlegget.<br/> Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.<br/> Resterende er aksjelaget sitt ansvar.</p> <p>TG2 settes med bakgrunn i alder på kobber-rør.</p> |                          |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| <p>Konsekvens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet m.m.</li> </ul> <p>Anbefalte tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.</li> </ul>                                                                                                                       |                          |

## 6.7 Elektrisk

|                                                                           |                     |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei                 |
| Type sikringer                                                            | Ikke kontrollerbart |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                    | Ja                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja             |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ikke undersøkt |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei            |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja             |
| 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            |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-2</b>    |
| <p>Det elektriske anlegget er hovedsaklig moderne tid.</p> <p>Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.</p> <p>Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.</p> <p>Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc). Det registreres dog noe løse kabler.</p> <p>Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.</p> <p>Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.</p> <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 eiltsyn) 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.</p> <p>TGIU settes etter veiledning fra DIBK om at det ikke skal fastsettes TG på elektrisk anlegg.</p> |                |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |
| Med bakgrunn i de registrerte avvik og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |

## 6.8 Varmtvannsbereder

|                                                                                                                                                                        |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                                                                                                        | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                                                                                                               | <b>TG-IU</b>      |
| <p>Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.</p> <p>Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.</p> <p>Anlegget styres og driftes på vegne av aksjelaget.</p> |                   |

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.  
Mekanisk avtrekk fra Kjøkken.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.  
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.  
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima og økt risiko for kondens.

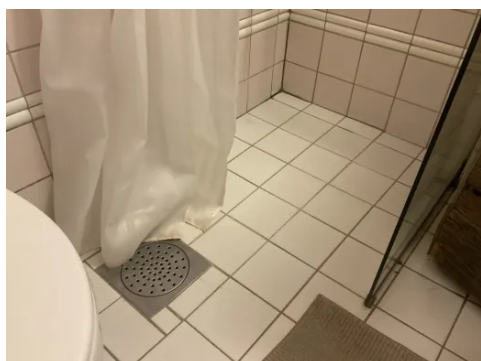
Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

## 6.10 Våtrom: Bad



Gjennomgående sprekk i gulvfliser.



Gjennomgående sprekk i gulv.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

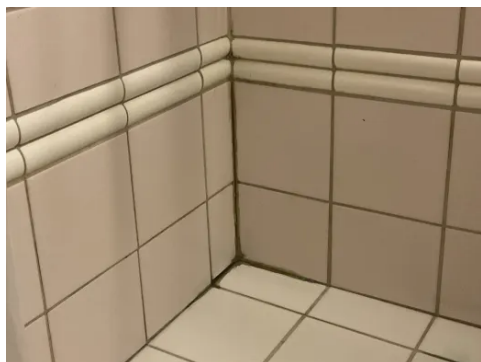
Nei

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

Nei



Sprekk i gulv.



Svertesopp i nedre del av våtsone.



Ikke synlig mansjett i klemring.

## Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)  
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.  
Rommet er etablert med åpen dusj, gulvstående toalett og baderomsinnredning.  
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, påviste sprekker og ukjent løsning rundt gjennomføring/sluk. En full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

## Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å lukke avviket selv om rommet fungerer.  
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

## Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

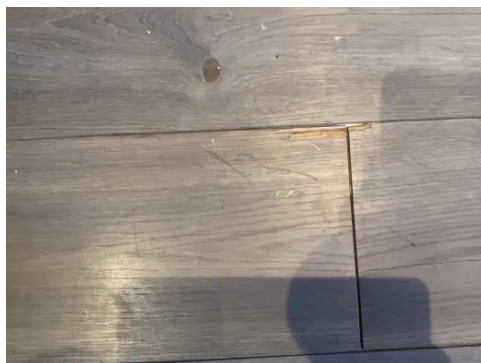
## 6.11 Øvrig: Overflater



Skade i gulv.



Skade i gulv.



Skade i gulv.



#### Beskrivelse

Gulv: Flis i entre/kjøkken og bad. Parkett på soverom. Laminat i stue  
Vegg: Flis på bad. Malte overflater og trepanel i entre, stue og kjøkken.  
Tak: Takess på bad. Øvrige rom malte overflater

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble dog avdekket synlige mangler og skader på overflater (gulv)

Det må alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.

Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

TG2 settes med bakgrunn i påviste skader i overflater.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utskiftning av gulv.

Det er opp til enhver hvor rasjonelt dette fremstår.

## 6.12 Øvrig: Oppvarming

#### Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming:

- Varmekabler på bad
- Panel ovn

## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral