

Innherredsveien 86B 7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1936

BRA: 52 m²

BRA-i: 52 m²

Samlet vurdering

TG-0

6

TG-1

2

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

2

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, tilleggssbygninger (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 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 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 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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/35633>

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 TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det bemerkes malingsavfluss/ slitasje på vinduskarmer. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftninger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm på stue. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter, iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig ventilering. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv og veggjennomføringer. Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at deler av innvendige avløpsrør ble oppgradert ifbm. oppgradering av bad og kjøkken. Det registreres eldre avløpsrør av støpejern over toalett, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. eldre avløpsrør over toalett.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre avløpsrør anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv og veggjennomføringer.

Mesteparten av innvendige vannledninger opplyses å være skiftet ifbm. oppgradering av bad og kjøkken i 2023. Det er eldre ukjent årstall på vannledning over toalettrom med eldre stoppekran som trolig er tiltenkt ekstern tilkobling. Over halvparten av forventet brukstid vurderes å ha passert på vannledning over toalett, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

Undertegnede hadde ikke kjennskap til plassering av rørfordelerskap på befaringsdagen. Informasjon tilknyttet fordelerskapet er hentet fra tilstandsrapporten fra 2024. Rørfordelerskap er plassert bak stekeovn og ble derfor ikke undersøkt på befaringsdagen. Stoppekran er plassert via åpning i vegg mot bad fra kjøkken og fungerte ved enkel funksjonstest. Det ble registrert lekkasjestopper i denne åpningen, hvorvidt den er tiltenkt vvb/ og/ eller rørfordelingsskap er ukjent.

TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget/ synlig eldre del med eldre stoppekran over toalett.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere kontroll i fordelerskap og hvilken funksjon vannstopperen har/ er tilknyttet, tiltak vurderes deretter.

Løpende vurdere utskifting av eldre deler av anlegget.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke etablert ildsted i leiligheten. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen og det er ukjent om det foreligger pålegg på skorsteinen.

Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om det er behov for tiltak før etablering.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er etablert et varmtvannsbereder på ca. 120 liter som opplyses å være fra 2023 i kjøkkenbenk. Det er etablert en åpning i kjøkkenskrog bak stekeovn. Stekeovn ble ikke demontert på befaringsdagen og bereder er derfor ikke kontrollert av undertegnede.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å demontere stekeovn for å stadfeste/ bekrefte tilstand på berederen.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.9.2025

Rapportdato
16.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Therese Aarmo Jensen**
Navn: **Asle Rostad Kjeldsberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**
Egenerklæringsskjema gjennomgått før befaring, datert 10.09.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn** Telefon: **416 05 438**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **kk@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Innherredsveien 86B, 7067 Trondheim**
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **411** Bruksnr: **110** Festenr:
Seksjonsnr: **87** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0102**
Byggeår: **1936 - Kilde: Matrikkel**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 1. etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer + loft over kjeller. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong/mur, og er utvendig pusset. Taket er et valmtak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	52	52	0	0	0
Eksterne boder	11	0	11	0	0
Totalt m²	63	52	11	0	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52	0	0	0
Totalt m²	52	52	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	51	1	Entré/ gang, wc, bad, soverom, kjøkken og stue.	Kott.
Totalt m²	52	51	1		

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Loft	6	0	6	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 5m² og loftsbod på 6m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass. Malte innerdører og malt ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1983 i følge datostempling i glass. Selger opplyser at 3 innerdører ble skiftet i 2024. Ukjent årstall på ytterdør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det bemerkes malingsavflass/ slitasje på vinduskarmen. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftninger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm på stue. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter, iht. standardens krav til måleavvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-IU

Det er ikke etablert ildsted i leiligheten. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen og det er ukjent om det foreligger pålegg på skorsteinen.

Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om det er behov for tiltak før etablering.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-0

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2023.

Ingen synlige skader eller symptomer på fukt ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utsifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig ventilering. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv og veggjennomføringer.

Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at deler av innvendige avløpsrør ble oppgradert ifbm. oppgradering av bad og kjøkken. Det registreres eldre avløpsrør av støpejern over toalett, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. eldre avløpsrør over toalett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre avløpsrør anbefales.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
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

Oppsummering av vannledninger

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv og veggjennomføringer.

Mesteparten av innvendige vannledninger opplyses å være skiftet ifbm. oppgradering av bad og kjøkken i 2023. Det er eldre ukjent årstall på vannledning over toalettrom med eldre stoppekran som trolig er tiltenkt ekstern tilkobling. Over halvparten av forventet brukstid vurderes å ha passert på vannledning over toalett, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

Undertegnede hadde ikke kjennskap til plassering av rørfordelerskap på befaringsdagen. Informasjon tilknyttet fordelerskapet er hentet fra tilstandsrapporten fra 2024. Rørfordelerskap er plassert bak stekeovn og ble derfor ikke undersøkt på befaringsdagen. Stoppekran er plassert via åpning i vegg mot bad fra kjøkken og fungerte ved enkel funksjonstest. Det ble registrert lekkasjestopper i denne åpningen, hvorvidt den er tiltenkt vvb/ og/ eller rørfordelingsskap er ukjent. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget/ synlig eldre del med eldre stoppekran over toalett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere kontroll i fordelerskap og hvilken funksjon vannstopperen har/ er tilknyttet, tiltak vurderes deretter.

Løpende vurdere utskifting av eldre deler av anlegget.

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
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 tilstrekkelig 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-1

Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede undersøkelsen 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 for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Det ble fremlagt samsvarserklæring som tolkes å gjelde for hele leiligheten, datert 06.03.2024. Basert på selgers opplysninger er det ikke foretatt arbeider utover fremlagt samsvarserklæring. Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-IU**

Det er etablert et varmtvannsbereder på ca. 120 liter som opplyses å være fra 2023 i kjøkkenbenk. Det er etablert en åpning i kjøkkenskrog bak stekeovn. Stekeovn ble ikke demontert på befaringsdagen og bereder er derfor ikke kontrollert av undertegnede.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å demontere stekeovn for å stadfeste/ bekrefte tilstand på berederen.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppgradert i 2023 iht. fremlagte fakturaer fra håndverkere.

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?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt fall i dusjsone og ca. 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. På grunn av utførelse/ materialvalg med flis er det ikke mulig å kontrollere høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør til topp slukrist. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	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-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin, servant i servantskap, innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er styrt med fuktføler og er derfor ikke funksjonstestet. Det foreligger ikke opplysninger om feil på vifta.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Tilstøtende vegg mot dusjsone er oppført i mur/ betong og mot kjøkkeninnredning. Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet uten på registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra elektriker, rørlegger og flislegger.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant