

Stigersveien 8 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1998

BRA: 230 m²

BRA-i: 205 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25061>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det måles ca 40 mm fifferanse på stuegulvet.

Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Trapp

Oppsummering

Trapp ned til kjelleren mangler rekkverk og utgjør en fall fare.

Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres rekkverk på kjellertrappen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluken og det bemerkes ujevnt fall inne i dusjsonen.

Det registreres at det mangler en gulvflis foran dusjsonen og det registreres at det ikke er etablert noe egnet tettesjikt under flisene på denne delen av gulvet. Det gjøres oppmerksom på at hele gulvet på et våtrom er definert som en våtsone. Ved kontroll av sluken er det ikke mulig å kontrollere bruken av membran/mansjett på grunn av utformingen på sluken.

Fliser i dusjsonen fremstår å være unøyaktig montert.

Anbefalte tiltak

Badet bør oppgraderes i sin helhet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er stedvis synlige fuktmerker i grunnmuren og kjellergulvet.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører: Vinduer med koblede glass

Oppsummering

Det registreres ingen tegn til skader på vinduene, men det gjøres oppmerksom på at vinduer med koblede glass har en redusert tettefunksjon og lavere energieffektivitet.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes økt vedlikehold av vinduene i tiden som kommer.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år.

Toalettrom

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i naturlig ventilering selv om det tilfredsstiller kravet ved oppføringen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør har nådd over halvparten av forventet brukstid og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Vannledninger i kjøkkenbenk mangler endetetting (tett utførelse mellom vannledning og varerør). Konsekvens av dette er at lekkasjevann fra vannrør kan blir ledet til kjøkken. Lekkasjevann skal i utgangspunktet ledes tilbake til fordelerskap og rom med sluk.

Innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

Oppsummering

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

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

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Altan er snødekt ved befaringen og er ikke videre kontrollert.

Det er opplyst i egenerklæringen at det er råteskader i trevirket.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av altanen når den er snøfri.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.11.2024

Rapportdato
25.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Isak Arilssønn Digre

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tom Erik Heirsaunet

Telefon: 93489454

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: tom@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Stigersveien 8, 7374 Røros

Kommunenr: 5025

Gårdsnr: 138

Bruksnr: 55

Festenr:

Seksjonsnr: 4

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1998 - I følge matrikkelen er boligen tatt i bruk i 1998. Det gjøres oppmerksom på at bygget er et eldre næringsbygg som ble ombygd til boligformål i 1998.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført med sementstein. Veggkonstruksjonen er oppført i mur og er utvendig pusset. Taket har saltaksform tekket med lakkerte metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med koblede glass og 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 byggeteknisk 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	50	25	25	0	0
2. etasje	130	130	0	0	5
Kjeller	50	50	0	0	0
Totalt m²	230	205	25	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	25	25	Vindfang, gang, vaskerom og wc.	Garasje og bod.
2. etasje	130	130	0	Tv-stue, stue, kjøkken, bad og fire soverom.	
Kjeller	42	0	42		Gang og tre boder.
Totalt m²	222	155	67		

Kommentar til arealberegning

Fyr rom er ikke tilgjengelig og er dermed ikke medtatt i boligens areal.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er stedvis synlige fuktmerker i grunnmuren og kjellergulvet.	
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Altan er snødekt ved befaringen og er ikke videre kontrollert.	
Det er opplyst i egenerklæringen at det er råteskader i trevirket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av altanen når den er snøfri.	

6.3 Vinduer og dører: Vinduer med 2-lags glass

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med 2-lags isolerglass ble skiftet i 1998.	
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det registreres ingen skader eller avvik på vinduer og dører, men det gjøres allikevel oppmerksom på at vinduene har oppnådd en vesentlig alder og vil kunne ha et økt vedlikeholdsbehov i tiden som kommer.	

6.4 Vinduer og dører: Vinduer med koblede glass

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres ingen tegn til skader på vinduene, men det gjøres oppmerksom på at vinduer med koblede glass har en redusert tettefunksjon og lavere energieffektivitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes økt vedlikehold av vinduene i tiden som kommer.	

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av kaldloftet og det registreres ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det måles ca 40 mm fifferanse på stuegulvet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år.	

6.8 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-1

Plawssbygd kjøkkeninnredning i heltre med slette fronter og benkeplate i stål. Det er integrert stekeovn, platetopp, gassbluss, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

Trinnstyring for avtrekk er etablert inne i skapet ved siden av avtrekkshetten. 11

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Det er foretatt kontroll av oversendte tegninger datert 14.05.1997. Disse tegningene er ikke stemplet av kommunen og det er ikke fremvist noen byggesak.

For ytterlige informasjon bør man ta kontakt med Røros kommune.

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 ingen brukstillatelse eller ferdigattest.

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

6.10 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?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i naturlig ventilering selv om det tilfredsstiller kravet ved oppføringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

6.11 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-3**

Trapp ned til kjelleren mangler rekkverk og utgjør en fall fare.

Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres rekkverk på kjellertrappen.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Avløpsanlegget ble oppgradert i 1998.

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
<p>Avløpsrør har nådd over halvparten av forventet brukstid og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Røranlegget er oppgradert i 1998.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	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

Vannledninger i kjøkkenbenk mangler endetetting (tett utførelse mellom vannledning og varerør). Konsekvens av dette er at lekkasjevann fra vannrør kan bli ledet til kjøkken. Lekkasjevann skal i utgangspunktet ledes tilbake til fordelerskap og rom med sluk.

Innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

6.14 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
El anlegget ble oppgradert i 1998.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det er etablert en luft til luft varmpumpe i leiligheten.	
I kjelleren er det et rom uten tilkomst hvor selger opplyser at det er etablert en eldre oljetank. Det er ikke kjent om det foreligger noen pålegg om sanering.	

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
113 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer på varmtvannsbereder.	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering av leiligheten med vinduer som kan åpnes. Det er også etablert mekanisk avtrekk over stekesone på kjøkken. I kjelleren er det montert en fuktstyrt avtrekksvifte.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.	

6.18 Våtrom: Bad

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluken og det bemerkes ujevnt fall inne i dusjsonen.</p> <p>Det registreres at det mangler en gulvflis foran dusjsonen og det registreres at det ikke er etablert noe egnet tettesjikt under flisene på denne delen av gulvet. Det gjøres oppmerksom på at hele gulvet på et våtrom er definert som en våtsone. Ved kontroll av sluken er det ikke mulig å kontrollere bruken av membran/mansjett på grunn av utformingen på sluken.</p> <p>Fliser i dusjsonen fremstår å være unøyaktig montert.</p>	
Anbefalte tiltak	
Badet bør oppgraderes i sin helhet.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

Tilgjengelighet

Ikke relevant