

# Lille Torvgate 4 2450 RENA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1997

BRA: 87 m<sup>2</sup>

BRA-i: 87 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

15

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27071>

### 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

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

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

Det registreres dårlig innfesting på kabler.

Eldre installasjon uten dokumentasjon. Utførte arbeider uten dokumentasjon.

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.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det er påvist avvik ved omramming. Råteskade på nedre del av omramming ved ytterdør. Liten/ingen avstand mellom trepanel og heller.

Dør til bad, soverom tar i karm/terskel og har behov for justering. Utføring i bod med mindre fuktskjolder.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduer og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Vinduer er ikke pusset så det er vanskelig å kontrollere.

##### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedre råteskade på omramming ved ytterdør må påregnes.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er påvist fuktmerker i undertak ved gjennomføring til ventilasjonsrør. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Påvist fuktskjolder i undertak ved raft. Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av gjennomføring, undertak og taktekking.

Lufting/ventilering bør forbedres.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 15 mm.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

### Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Plater i benkerygg. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Plass for komfyr. Integrert oppvaskmaskin.

Mindre sår og hakk registreres. Det registreres løse plater i benkerygg fremstår noe ufagmessig tilpasset. Dører og skap med behov for justeringer.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skuffer og skap har behov for justeringer. Plater i benkerygg må utbedres.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Se punkt ventilasjon for beskrivelse.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting over tak.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling.

Det registreres irr på rør og koblinger.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Hovedstoppekran og rørkurser anbefales merket for god oversikt.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har passert forventet levetid. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det registreres dårlig avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

### Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Funksjon og tilstand må vurderes av fagman.

---

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca 19mm. Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørtreskel.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjhjørne hindrer dirkete vannsprut.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å montere et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det registreres skjolder i malte himlinger.

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen.

Enkelte overflater med oppgraderingsbehov, spesielt eldre gulvbelegg.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### Oppsummering

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon for tilstand, vedlikehold etc for fellesarealer.

#### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget må fremlegges

## Bygningsdeler med TG-IU

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak

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

---



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
5.2.2025

Rapportdato  
5.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Ellen Rustad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud  
Firma: Syversrud Takst AS  
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum

Telefon: 41544653  
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



#### Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. 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. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter, regnskap, budsjett og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

### Informasjon om boligen

Adresse: Lille Torvgate 4, 2450 Rena

Kommunenr: 3422      Gårdsnr: 8      Bruksnr: 621      Festenr:  
Seksjonsnr: 5      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1997 - Kilde: Eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGEMÅTE

Antatt oppført med tilfarergulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående panel. Yttervegg er delvis forblendet med murt teglstein. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler. Undertak med trefiberplater. Himling isolert med mineralull. Synlig gipsplater i leilighetskille mot naboileilighet. Takflatene er tekket med betongtakstein. Renner og nedløp av metall. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

##### TOMT

Felles eiertomt for sameiet på ca. 1 994 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Fellesarealer er opparbeidet med asfaltert inngangsparti med overbygd avfallsrom. Asfalterte parkeringsarealer i kjeller. Felles uteplass ved leilighetenes inngangsparti. Eiendommen har adkomst fra kommunal veg og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett frem til fellestomten.

##### PARKERING

Egen biloppstillingsplass (nr.9) i felles garasjekjeller med port.

##### OPPVARMING

Oppvarming med strøm. Panelovner.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	87	87	0	0	0
Bod i kjeller	4	0	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>91</b>	<b>87</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	87	87	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>87</b>	<b>87</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	87	84	3	Entré, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>87</b>	<b>84</b>	<b>3</b>		

### Bygning: Bod i kjeller

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	4	0	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse mot sør. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

### 6.2 Vinduer og dører



Råteskade på nedre del av omramming ved ytterdør.

#### Beskrivelse

Slett ytterdør med glassfelt. Malte innerdører i tre med 3-speil

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1997. Markise utvendig ved terrasse.

Dør mellom ganger og dør til stue er fjernet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør er byttet.

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?

Ja

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

Ja



### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er påvist avvik ved omramming. Råteskade på nedre del av omramming ved ytterdør. Liten/ingen avstand mellom trepanel og heller.

Dør til bad, soverom tar i karm/terskel og har behov for justering. Utforing i bod med mindre fuktskjolder.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduer og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Vinduer er ikke pusset så det er vanskelig å kontrollere.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedre råteskade på omramming ved ytterdør må påregnes.

Utforing i bod med mindre fuktskjolder.

## 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det er påvist fuktmerker i undertak ved gjennomføring til ventilasjonsrør. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige i gang. Loft isolert med mineralull.

Fabrikkere W-takstoler og undertak med sutaksplater. Skillevegger mot nabo med gips.

Lite parti med tregulv for lagring. Synlig gipsplater i leilighetskille mot naboileilighet.

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

Ja

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

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er påvist fuktmerker i undertak ved gjennomføring til ventilasjonsrør. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Påvist fuktskjolder i undertak ved raft. Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av gjennomføring, undertak og taktekking.

Lufting/ventilering bør forbedres.



Viser loftkonstruksjonen.

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 15 mm.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.	

## 6.5 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

## 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-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Plater i benkerygg. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Plass for komfyr. Integriert oppvaskmaskin.

Mindre sår og hakk registreres. Det registreres løse plater i benkerygg fremstår noe ufagmessig tilpasset. Dører og skap med behov for justeringer.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skuffer og skap har behov for justeringer. Plater i benkerygg må utbedres.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.



Viser løse plater i benkerygg.

## Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr/platetopp tilknyttet sentralavtrekk. Vifte plassert på loft.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon. Se punkt ventilasjon for beskrivelse.



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

## 6.6 Lovlighet



Vser brannslukningsapparat i gang.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. anbefaler ytterligere undersøkelser.

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? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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





Viser brannvarsling.

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting over tak.

## 6.8 Vannledninger



Viser vanninntak, hovedstoppekran, vannmåler og vannrør.

Type anlegg Kopper, Rør i rør system

Vannrør med rør i rør system og kobber fra åpen fordeler plassert i kjøkkenskap og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom og kjøkken.

Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert i kjøkkenskap.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det etablert fordelskap? Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? Ja

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 **TG-2**

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling.

Det registreres irr på rør og koblinger.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Hovedstoppekran og rørkurser anbefales merket for god oversikt.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.9 Elektrisk



Viser utvendig svakstrømskap ved terrasse.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap plassert i gang. Hovedbryter, automater, jordfeilbryter, jordfeilvarsling og ringetrafo.

Ukjent vedrørende inntaksskap og måler. Sannsynlig plassert i felles målerskap i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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?

Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

INSTALLATOR:		ANLEGG NR.:	ADVARSEL!		
TLF.:		TILKOBLET FASE: R-5-7	Akkumulert og/eller strømkapning ansvarlig for trakk av ikke godkjente eller korrigerede ledninger. Elektrikerarbeidet har gitt til å samarbeide forholdet til pålitelighetsbetenere.		
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	SIKRING AMPERE	LEDNING mm <sup>2</sup>	KLEMMER NR.	
1	Hovedbryter				
2	Jordfeilvarsling				
3	Isue	16	2,5+1,5	A-C	
4	Gang, sov, VF	16	"	"	
5	Bad	16	"	"	
6	Jordfeil bryter kurs 5				
7	Ringetrafo				
8	Oppvaskemaskin	16	2,5	"	
9	Vk Bereder	16	"	"	
10	Kjøkken	16	2,5+1,5	"	
11	Kontyr	20	2,5	"	
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					

NB! SKU SIKRINGENE GODT TIL MINST EN GANG I ÅRET

ABB  
ABB Control AS  
Divisjon Levsningsapparater  
FREDRIKSTAD

Viser kursfortegnelse.



Viser sikringskap plassert i gang.



Kabel til lampe på kjøkkenet er ikke forsvarlig festet.

## Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

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

Det registreres dårlig innfesting på kabler.

Eldre installasjon uten dokumentasjon. Utførte arbeider uten dokumentasjon.

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 øtilsyn) 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.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

## Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.10 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i kjøkkenskap.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

1997

Størrelse

116 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-2**

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.11 Ventilasjon



Viser vifte plassert på loft.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Ventilator over komfyr/platetopp og ventil på badet er tilknyttet sentralavtrekk. Vifte plassert på loft. Produksjonsår på vifte plassert på loft 1998.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ventilasjonsaggregatet har passert forventet levetid. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det registreres dårlig avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Funksjon og tilstand må vurderes av fagman.

## 6.12 Våtrom



Viser sluk i dusjsonen.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Gulv med beleg. Vegger med fliser. Himling med malte plater. Oppvarming med panelovn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

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?

Nei



### Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca 19mm. Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørtreskel.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjhjørne hindrer dirkete vannsprut.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling.



Viser bad og sanitærinntallasjoner.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Gulvbelegg ført inn under klemring.

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? Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å montere et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt. Mindre hakk registreres i servant.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

### Fuktmåling

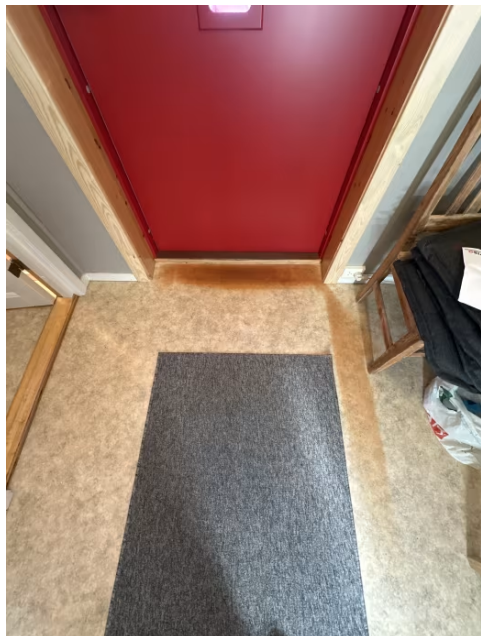
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.13 Øvrig: Innvendige overflater





Viser gulbrune flekker på vinylgulv.

#### Beskrivelse

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av gulvbelegg, vinyl og laminat.

Vegg: Overflater bestående av malte plater.

Tak: Overflater bestående av malte plater.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

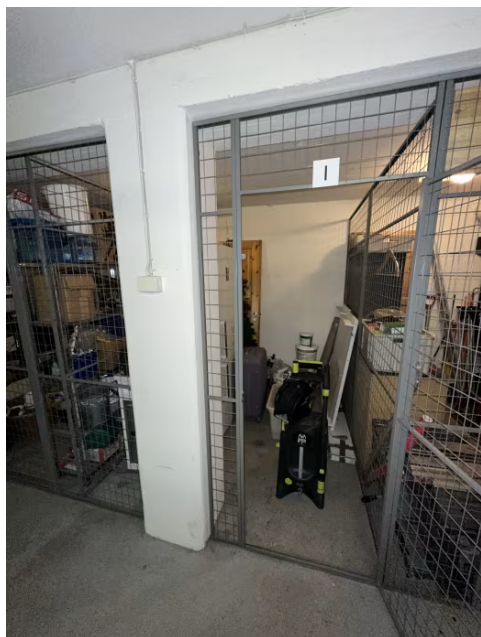
Det registreres skjolder i malte himlinger.

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen.

Enkelte overflater med oppgraderingsbehov, spesielt eldre gulvbelegg.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.14 Øvrig: Gitterbod i kjeller

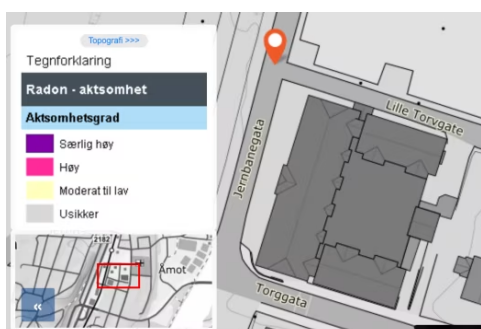


Privat bod på ca. 4 m<sup>2</sup> med inngang fra felles gangareal i kjeller. Bod merket med bokstaven I

#### Beskrivelse

Privat bod på ca. 4 m<sup>2</sup> med inngang fra felles gangareal i kjeller. Bod merket med bokstaven I

## 6.15 Øvrig: Radon



#### Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

## 6.16 Øvrig



### Beskrivelse

Fellesarealer med trapperom, heis, korridorer etc. Heis fra kjeller til øverste plan. Øvrige fellesarealer med parkeringskjeller, tekniske rom etc.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon for tilstand, vedlikehold etc for fellesarealer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget må fremlegges

## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant