

# Lundaveien 13 7120 LEKSVIK

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1997

BRA: 83 m<sup>2</sup>

BRA-i: 83 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

8

TG-3

0

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, tilleggbygninger (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/33157>

### 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 er grunnet høyde over bakken ikke kontrollert fra utsiden. På innsiden av vinduene og takvinduene registreres fuktmerker på innvendig karm som kan være resultat av utette pakninger eller kondensering på innsiden av glass. Dette kan over tid medføre skader på karmen med påfølgende utskiftningsbehov. Videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer.

TG-2 grunnet påviste avvik og begrenset mulighet for utvendig inspeksjon.

##### Anbefalte tiltak

Ytterligere kontroll av vinduenes ytterside anbefales. Utover dette vurderes vinduene og fungere som tiltenkt med dagens tilstand, men grunnet påviste avvik og alder vil det være påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer. Inntil en utskiftning foreligger anbefales utvidet og hyppig vedlikehold av vinduer/dører for lengst mulig levetid.

Det anbefales og kontakte borettslaget/sameiet oppklaring rundt vedlikeholdsplikt/kostander rundt dette.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer. Utvendige avløpsrør ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

##### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med avløpsrør slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at vannledninger har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer.

Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med vannledninger slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

## Elektrisk

### 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 eltilsyn) 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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG-2 grunnet mangelnde dokumentasjon og risiko for feil på anlegget

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## Ventilasjon

### Oppsummering

På befaringsdagen registreres det stedvis symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket. På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.

TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i leiligheten.

### Anbefalte tiltak

For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall mot sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

TG-2 grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av membran og risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold rommet fortsatt benyttes med dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Deler av våtsonen er kledd med malt glassfiberstrie, noe som var normalt på oppføringstidspunktet, men som vil kreve jevnlig vedlikehold for og holde seg tett slik det kreves i dagens forskrifter. Det ble ikke påvist skader og løsningen vurderes og fungere forutsatt videre bruk av tett dusjkabinett. Videre har membran/tettesjikt oppnådd en alder hvor tettheten er usikker i tiden som kommer.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG-2 grunnet påviste avvik og alder på tettesjikt.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet fungerer med påviste avvik, men grunnet alder på tettesjikt bør rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre anbefales jevnlig ettersyn med overflater for og kunne avdekke en eventuell negativ utvikling og tiltak vurderes forløpende.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Berederen er plassert bak kjøkken innredningen og er ikke tilgjengelig for en forsvarlig kontroll. MEd bakgrunn i dette er ikke berederen vurdert av undertegnede

#### Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

## Lovlighet

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

Det er ikke etablert brannskiller inne bak knevegger mot fellesarealer. for en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**26.6.2025**

Rapportdato  
**6.10.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **SENTRUMSGÅRDEN AS S975856828**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joachim Helseth Dalum** Telefon: **95842952**  
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **jd@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



#### Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endringer i målinger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Lundaveien 13, 7120 Leksvik**

Kommunenr: **5054** Gårdsnr: **275** Bruksnr: **9** Festenr:  
Seksjonsnr: **9** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1997 - I følge eier**  
Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet over ett plan beliggende i 3 etasje . Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-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 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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje | 83  | 83                         | 0                           | 0                          | 7                               |
| Totalt m² | 83  | 83                         | 0                           | 0                          | 7                               |

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

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                     | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|---------------------------------------|-------------------|
| 3. etasje | 83  | 79    | 4     | Entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom. | Bod               |
| Totalt m² | 83  | 79    | 4     |                                       |                   |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                                                                                                                                          | Takterrasse         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Det er etablert en takterrasse med utgang fra stuen.                                                                                                                                                                                          |                     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                        | Ja                  |
| Terrassen opplyses oppgradert med nytt tetsjikt i 2024.                                                                                                                                                                                       |                     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                          | Nei                 |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                               | Nei                 |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                     | Ja                  |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                                                                               | Nei                 |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                                                                                                                                | Ja                  |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?                                                                                                                                                                         | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist skader i tekkingen?                                                                                                                                                                                                             | Ikke kontrollerbart |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                  | Nei                 |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?                                                                                                                                               | Ikke kontrollerbart |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                                                                                                                         | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                            |                     |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
| Terrassen opplyses oppgradert i 2024 av godkjent foretak. Tettesjiktet vurderes med bakgrunn i disse opplysninger og være utført iht gjellende krav. Tettesjiktet ligger under terrassebord og er ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. |                     |
| TG-1 med bakgrunn i opplyst alder og utførelse.                                                                                                                                                                                               |                     |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                      |
|------------------------------------------------------------------|
| Vinduer med 3-lags glass.<br>Heve skyvdør på stue.<br>Takvinduer |

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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**

Vinduer er grunnet høyde over bakken ikke kontrollert fra utsiden. På innsiden av vinduene og takvinduene registreres fuktmerker på innvendig karmen som kan være resultat av utette pakninger eller kondensering på innsiden av glass. Dette kan over tid medføre skader på karmen med påfølgende utskiftningsbehov. Videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punktering i tiden som kommer.

TG-2 grunnet påviste avvik og begrenset mulighet for utvendig inspeksjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere kontroll av vinduene ytterside anbefales. Utover dette vurderes vinduene og fungere som tiltenkt med dagens tilstand, men grunnet påviste avvik og alder vil det være påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer. Inntil en utskiftning foreligger anbefales utvidet og hyppig vedlikehold av vinduer/dører for lengst mulig levetid.

Det anbefales og kontakte borettslaget/sameiet oppklaring rundt vedlikeholdsplikt/kostander rundt dette.

## 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Type loft                                                                     | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Er loftet innredet etter byggeår?                                             | Nei                                 |
| 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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                  | Nei                                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei                                 |

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                              | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                              | <b>TG-1</b> |
| Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. |             |

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                                                                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                                              | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                             | <b>TG-1</b> |
| Kjøkkenet framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer. Det ble ikke påvist fuktavvik i utsatte soner. |             |

### Avtrekk

|                                                                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                                                                                                 | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                                                                               | <b>TG-1</b> |
| Kjøkkenet har mekanisk vifte med avtrekk ut over kokesonen. Ved enkel test på befaringsdagen fungere avtrekket som tiltenkt. |             |

## 6.6 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?                                                                                                                                          | Ja  |
| Det er ikke etablert brannskiller inne bak knevegger mot fellesarealer.<br>for en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse. |     |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                                                             | Nei |
| Det er ettersendt ferdigattest datert 06/10/2025                                                                                                                                                                                                         |     |

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                      | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?         | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.7 Avløpsrør

|                                                                              |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                               | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Nei              |
| 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**

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer.

Utvendige avløpsrør ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med avløpsrør slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

## 6.8 Vannledninger

|                                                                                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type anlegg                                                                       | Kobber, Jern |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Nei          |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja           |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-2</b> |
| <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.</p> <p>Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at vannledninger har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer.</p> <p>Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.</p> <p>TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med vannledninger slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.</p>                                                                                                                                                                                   |             |

## 6.9 Elektrisk

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

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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG-2 grunnet mangelfull dokumentasjon og risiko for feil på anlegget

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## 6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-IU**

Berederen er plassert bak kjøkken innredningen og er ikke tilgjengelig for en forsvarlig kontroll. MED bakgrunn i dette er ikke berederen vurdert av undertegnede

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

På befaringsdagen registreres det stedvis symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i treverket. På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.

TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i leiligheten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).

## Overflate

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                       |                                           |
| Flislagt gulv og flis/glassfiberstrie på vegger.                               |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Nei                                       |
| 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?   | 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-2

Gulvet har fall mot sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

TG-2 grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av membran og risiko for lekkasjer.

## Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold rommet fortsatt benyttes med dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

## 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?              | Ja             |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Deler av våtsonen er kledd med malt glassfiberstrie, noe som var normalt på oppføringstidspunktet, men som vil kreve jevnlig vedlikehold for og holde seg tett slik det kreves i dagens forskrifter. Det ble ikke påvist skader og løsningen vurderes og fungere forutsatt videre bruk av tett dusjkabinett. Videre har membran/tettesjikt oppnådd en alder hvor tettheten er usikker i tiden som kommer. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG-2 grunnet påviste avvik og alder på tettesjikt.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Rommet fungerer med påviste avvik, men grunnet alder på tettesjikt bør rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre anbefales jevnlig ettersyn med overflater for og kunne avdekke en eventuell negativ utvikling og tiltak vurderes forløpende.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Utstyrt med servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.

**Ventilasjon**

Type ventilerings

Naturlig

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

### 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant