

Åvegen 36 7870 GRONG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2007

BRA: 83 m²

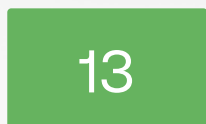
BRA-i: 83 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28492>

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

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

Anbefalte tiltak

Det bør løpende vurderes for behovet, lede overflatevann bort fra bygning/grunnmur.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres overflateslitasje i terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak

Overflater bør rengjøres og overflatebehandles.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Det registreres svelling / opptrekk av fukt i dørpanel på balkongdører.

Anbefalte tiltak

Tiltak/vedlikehold på balkongdører er påregnelig.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det anmerkes at spillblikk (beslag mellom tak og takrenner) ikke er ført tilstrekkelig ned i takrenner.

Anbefalte tiltak

Avviket bør lukkes.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen er kun inspisert fra takfot via kort stige. Det var ikke mulig å utføre en inspeksjon av taktekkingen i sin helhet på en forsvarlig måte.

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

En nærmere vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Vurdering av tiltak anbefales utført av brann- og feiervesen før det eventuelt blir montert ildsted i leiligheten.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Det registreres svelling i endeved mellom plateskjøter på våtromsplater over sokkellist i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløp i vegg til servant og til avløp fra vaskemaskin.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er avvik i enkelte dørhengsler på skapdører i innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avvik bør lukkes.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Det er for liten luftespalte under dør for optimal ventilering av rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres større luftespalte for tilluft under dør.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot våtsone uten å registrere symptomer på fukt i kontrollert sted.

Det er avvik ved overflatesøk i nedre deler av våtromsplater over sokkellist i dusjsonen.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere dusjkabinett med tette vegger.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert vindfang i entre. (Ikke søknadspliktig tiltak).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2025

Rapportdato
20.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørge Audhild Neergård**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløseter**

Telefon: **92208459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **frode.kvaloseter@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Informasjon om boligen

Adresse: **Åvegen 36, 7870 Grong**

Kommunenr: **5045**

Gårdsnr: **29**

Bruksnr: **172**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2007 - Matrikkelrapport**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Midtstilt rekkehusleilighet oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Felles carportanlegg med asfaltert gulv. Vegger i tre kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et pulttak og er tekket med papp.

Tilleggsbygningen er ikke vurdert eller omtalt nærmere i underliggende punkter i rapporten.

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. 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)
Hovedbygg	83	83	0	0	26
Carport/bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	89	83	6	0	26

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	83	0	0	26
Totalt m²	83	83	0	0	26

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	79	4	Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc.	1 bod.
Totalt m²	83	79	4		

Bygning: Carport/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		1 bod.
Totalt m²	6	0	6		

Kommentar til arealberegning

Carport / oppstillingsplass for bil er ca: 15m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør løpende vurderes for behovet, lede overflatevann bort fra bygning/grunnmur.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Grunnmur i støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen symptomer på skader mot kontrollerbare deler av grunnmur.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse på hver side av leiligheten. Adkomst via stue og soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres overflateslitasje i terrassebord og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflater bør rengjøres og overflatebehandles.	

6.4 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.5 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Ytterdør og terrassedører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres svelling / opptrekk av fukt i dørpanel på balkongdører.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/vedlikehold på balkongdører er påregnelig.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	
TG-1	
Det er stedvis lett overflateslitasje i kledningen. Enkelte sprekkdannelser i ytterhjørne ved inngangspartiet. Kledningen bør som følge av dette overflatebehandles.	
Mustetting/lufting er ikke mulig å kontrollere pga. treplatter montert inn mot yttervegger. Mustetting og tilstrekkelig lufting ble påvist ved stikk kontroll i tiliggende leilighet.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon, det er kun et lite loftsrom over teknisk rom som er besikket fra luke.	
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
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 aktive lekkasjer eller kondensproblemer blir registrert.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Takrenner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det anmerkes at spillblikk (beslag mellom tak og takrenner) ikke er ført tilstrekkelig ned i takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avviket bør lukkes.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
-----------------	-----------

Taket er et flatt tak.

Inspisert fra	Via stige
---------------	-----------

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Fallforhold på taket lot seg ikke kontrollere da kontrollen kun lot seg utføre fra stige ved takfot.

Ingen symptomer på skader i kontrollerbare deler av konstruksjonen fra stige ble registrert.

6.10 Taktekking

Type tekking	Papp
Taket er tekket med papp.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taktekkingen er kun inspisert fra takfot via kort stige. Det var ikke mulig å utføre en inspeksjon av taktekkingen i sin helhet på en forsvarlig måte.	
Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En nærmere vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Det er montert en elementpipe i boligen.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vurdering av tiltak anbefales utført av brann- og feiervesen før det eventuelt blir montert ildsted i leiligheten.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Ingen symptomer på skader utover normal slitasje ble registrert.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ingen symptomer på skader.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er etablert vindfang i entre. (Ikke søknadspliktig tiltak).

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?

Nei

Ferdigattest datert 27.01.2011.

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
---	-----

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Synlige avløpsrør i plast.

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?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

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 ivarettatt

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

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Vannrør i plast (rør i rør).

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

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-1
Ingen symptomer på skader.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler fra byggeår. Dokumentasjon på installasjonen er fremlagt.	
Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 19.06.2024. Avvik etter kontroll er utbedret.	

6.18 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader lettere oppstå på eldre anlegg.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
Ca: 200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Leiligheten er utstyrt med naturlig ventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten fungerer med det etablerte anlegget.	

6.21 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres svelling i endevend mellom plateskjøter på våtromsplater over sokkellist i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er etablert et plastsluk i dusjsonen.	
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?	Ja
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
Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløp i vegg til servant og til avløp fra vaskemaskin.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, skap, klosett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er avvik i enkelte dørhengsler på skapdører i innredningen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Avvik bør lukkes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk avtrekksvifte i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Det er for liten luftespalte under dør for optimal ventilerings av rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør etableres større luftespalte for tilluft under dør.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot våtsone uten å registrere symptomer på fukt i kontrollert sted.	
Det er avvik ved overflatesøk i nedre deler av våtromsplater over sokkellist i dusjonen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det anbefales å installere dusjkabinett med tette vegger.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant