

# Skåreråsen 16

## 1473 LØRENSKOG

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1972

BRA: 78 m<sup>2</sup>

BRA-i: 73 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

# 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/32436>

### 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

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverk skal være minimum 1.2m der nivåforskjellen er mer enn 10m.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

##### Anbefalte tiltak

Rengjøring av overflate på rekkverk.

Utbedre riss og sprekker i hjørner for å hindre ytterlige skader.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer fra 1995.

Ukjent alder på entredør og balkongdør. Bør vurderes byttes på grunn av isoleringsevne og levetid.

Dørvrider balkongdør burde tenkes byttes. Vanskeligheter med å lukke igjen. Vindu på kjøkken er det noe motstand i. Låsemekanisme på det ene vinduet på soverom burde utbedres. Dør inn til soverom bør justeres.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

##### Anbefalte tiltak

Utbedring / bytte av vinduer og dører på grunn av levetid og isoleringsevne.

Innedører bærer preg av slitasje.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Gjennomgående skjevheter gjennom leilighet.

Stedvis slitasje på gulv, samt skjæring i gulv ved soveromsdør.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Generelt slitasje på kjøkken. Benkeplate viser tegn til slitasje samt noe på kjøkkenskrog.

##### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Dette kan skyldes fett / skitt.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av avtrekksvifte.

---

## Vannbåren varme

#### Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på rør til radiatorer.

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

#### Anbefalte tiltak

Utbedring/oppgradering av vannbåren varme anlegget og rør.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**5.6.2025**

Rapportdato  
**16.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Kim-André Danielsen**  
Navn: **Nore Rachou**

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

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

Egenerklæring samsvarer med funn på befaringsdag.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Geir Ove Kinn** Telefon: **97174760**  
Firma: **G.O Taksering AS** Epost: **gok@takseringnorge.no**  
Adresse: **Fuglerudvegen6, 2070 Råholt**

#### Egne premisser:

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.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Skåreråsen 16, 1473 Lørenskog**

|             |                               |           |            |               |             |          |
|-------------|-------------------------------|-----------|------------|---------------|-------------|----------|
| Kommunenr:  | <b>3222</b>                   | Gårdsnr:  | <b>101</b> | Bruksnr:      | <b>42</b>   | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                               | Andelsnr: | <b>179</b> | Leilighetsnr: | <b>1106</b> |          |
| Byggeår:    | <b>1972</b>                   |           |            |               |             |          |
| Boligtype:  | <b>Leilighet i boligblokk</b> |           |            |               |             |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i blokk.

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad og 2soverom.

#### Utvendig:

Utvendig del som har blitt vurdert er balkong. Balkongen har blitt modernisert med treheller / trefliser hvor deler av balkong har tilfarer gulv.

#### Innvendig:

Leiligheten har gulvoverflater av parkett.

Vegger bekledd med forskjellige materialer. Gips, panel og trefiberplater som er tapetsert.

#### Kjøkken:

Sorte profilerte kjøkkenfronter med benkeplate i heltre.

Integrert oppvaskmaskin.

Frittstående komfyr og kjøleskap.

#### Bad:

Badet består av veggmontert toalett, dusjhjørne med inn- utadslående dører, servant med skap, speil og opplegg for vaskemaskin.

Gulvvarme.

#### Soverom:

To stk soverom, begge av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord.

#### Stue:

Opplegg for TV. Downlights. Godt med lysinnslipp på grunn av store vinduer og balkong dør med glass.

Det gjøres oppmerksom på:  
Mangel på listverk enkelte steder i leiligheten.  
Slitasje på gulv.  
Bør vurderes utbedring av sprekker på balkong.  
Rekkverk høyde på balkong.  
Generell slitasje med tid.

Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse                  | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2019 | Sans Bygg renovering av bad. | Ja                                            |

## 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.

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 11. etasje                  | 78        | 73                         | 5                           | 0                          | 12                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>78</b> | <b>73</b>                  | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>12</b>                       |

## Kommentar til arealberegning

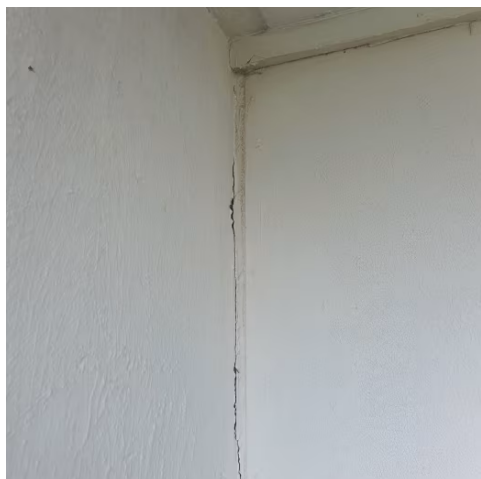
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Leiligheten har to boder til sin disposisjon hvor en er i 11etg, den andre i 2U.

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i felles garasje anlegg.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



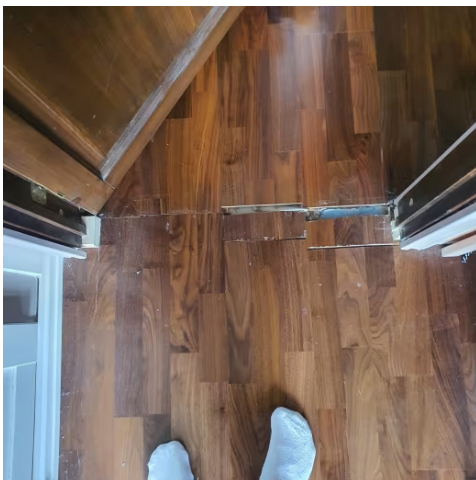
|                                                                                                                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                        | Balkong     |
| Balkong i betong. Lagt treheller/trefliser på betongoverflate. Tilfarer gulv på deler av balkongen. Sprekkdannelser i hjørner fra gulv til balkong ovenfor. |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                      | Ja          |
| Blitt lagt treheller/trefliser på betong gulv. Tilfarer gulv også dekt med treheller/trefliser.                                                             |             |
| 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?                             | Ja          |
| Er balkong / terrassen tettet?                                                                                                                              | Ja          |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                                       | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                          | <b>TG-2</b> |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.                                                                      |             |
| Rekkverk skal være minimum 1.2m der nivåforskjellen er mer enn 10m.                                                                                         |             |
| Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.                                                                                                   |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                               |             |
| Rengjøring av overflate på rekkverk.                                                                                                                        |             |
| Utbedre riss og sprekker i hjørner for å hindre ytterlige skader.                                                                                           |             |

### 6.2 Vinduer og dører

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Beskrivelse                                                                         |    |
| Vinduer med 2-lags glass.<br>Ytterdør med glass over dør.<br>Terrassedør med glass. |    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                              | Ja |
| Vinduene er fra 1995                                                                |    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-2</b> |
| <p>Vinduer fra 1995.</p> <p>Ukjent alder på entredør og balkongdør. Bør vurderes byttes på grunn av isoleringsevne og levetid.</p> <p>Dørvrider balkongdør burde tenkes byttes. Vanskeligheter med å lukke igjen. Vindu på kjøkken er det noe motstand i. Låsemekanisme på det ene vinduet på soverom burde utbedres. Dør inn til soverom bør justeres.</p> <p>Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| <p>Utbedring / bytte av vinduer og dører på grunn av levetid og isoleringsevne.</p> <p>Innedører bærer preg av slitasje.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Gulv under soveromsdør

|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Betongdekke |
| Etasjeskille i betong.                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                      | Ja          |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| <p>Det registreres stedvis knirk.</p> <p>Gjennomgående skjevheter gjennom leilighet.</p> <p>Stedvis slitasje på gulv, samt skjæring i gulv ved soveromsdør.</p> <p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.</p> |             |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Generelt slitasje på kjøkken. Benkeplate viser tegn til slitasje samt noe på kjøkkenskrog.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk over komfyr.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

Avtrekk har begrenset funksjon. Dette kan skyldes fett / skitt.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Utbedring av avtrekksvifte.

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dør inn til soverom har blitt flyttet.

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

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

## 6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

God avtrekk og tilluft under dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

|                                                                                                                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det innebygd sisterner?                                                                                                                                                                            | Ja          |
| Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?                                                                                                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av toalettrom</b>                                                                                                                                                                     | <b>TG-1</b> |
| Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilleggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk i dusjsone og WC ved bruk av Protimeter MMS 3 imot fliser på både vegg og gulv. |             |

## 6.7 Avløpsrør

|                                                                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                                 | Plast       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                         | Ja          |
| Alt av avløpsrør og soillrør ble oppgradert i 2019 da det ble utført våtromsrenovering i regi av borettslaget. |             |
| 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         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                               | <b>TG-1</b> |
| Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse på befaringdag.                       |             |

## 6.8 Vannledninger

|                                                                                                                 |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Rør i rør system, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Ja                      |
| Kjøkken og bad - 2018-2019.                                                                                     |                         |
| 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?                             | Ikke kontrollert |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                              | <b>TG-1</b>      |
| Fordelerskap er plassert på bad.                                  |                  |

## 6.9 Elektrisk

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Automatsikringer |
| El-installasjon 2018.<br>Varmekabler bad 2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja               |
| Samsvarserklæring datert til 2018. Bytte av innmat i sikringskap til kombiautomater samt ny skapinnsats og front.<br>AMS måler i 2018.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei              |
| Er kabler 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, branttillop eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei              |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-1</b>      |
| <p>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.</p> |                  |

## 6.10 Vannbåren varme

|                                                                                                |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                    | Radiatorer  |
| Radiatorer som bærer preg av noe alder.                                                        |             |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                              | Ukjent      |
| Ingen dokumentasjon fremlagt.                                                                  |             |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                     | Ja          |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?                                   | Nei         |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannbåren varme</b>                                                         | <b>TG-2</b> |
| Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.             |             |
| Mer enn halvparten av forventet brukstid på rør til radiatorer.                                |             |
| Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                  |             |
| Utbedring/oppgradering av vannbåren varme anlegget og rør.                                     |             |

## 6.11 Ventilasjon

|                                                                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                             | Mekanisk avtrekk |
| Mekanisk avtrekk til luftekanal fra kjøkken og bad/wc og naturlig tilluft til leiligheten fra spalteventiler i vinduer og fra ventil i yttervegg på kjøkken. |                  |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                            | Ukjent           |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                           | <b>TG-1</b>      |
| Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling..<br>Tilstandsgrad er satt med referanse til byggeår.            |                  |

## 6.12 Våtrom

### Overflate

|                          |
|--------------------------|
| Beskrivelse av overflate |
| Flislagt gulv og vegg.   |

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Ja                                        |
| Badet ble renovert i 2019                                                      |                                           |
| 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)?                  | Ja                                        |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?                     | Ukjent                                    |
| 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) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                              | <b>TG-1</b>                               |
| Dør er plassert i våtsonen til vask.                                           |                                           |

### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei         |
| Type sluk                                                                                          | Plast       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei         |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei         |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 | <b>TG-1</b> |
| Fint bad som er relativt nytt. Alt av funksjonskrav oppfylt.                                       |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                           |     |
| Det er etablert servantskap, speil, klosett med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger, opplegg for vaskemaskin. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett?                                                                                  | Ja  |

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne? | Nei |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                              |     |
| Sanitærutstyret virker til å være i god stand.                    |     |
| TG-1                                                              |     |

#### Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                              | Mekanisk avtrekk |
| Mekaniske avtrekk fungerer som påtenkt.                       |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            |                  |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |
| TG-1                                                          |                  |

#### Fuktmåling

|                                                                                                                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                             | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                     | Nei |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                 |     |
| Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk på overflater på badet og visuelle observasjoner på overflater. |     |
| TG-1                                                                                                                                                                        |     |

#### Dokumentasjon

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Fremlagt dokumentasjon                           | Ja |
| Arbeid utført av Sans Bygg i regi av borettslag. |    |

### 6.13 Rom under terreng

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

### 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

### 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant