

# Ladeveien 14

## 7066 TRONDHEIM

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1952

BRA: 64 m<sup>2</sup>

BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 17.2.2026 (Gyldig til 17.2.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

5

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 integreert.

### Struktur og referansenivå

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.

### Takstrapporten

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/39893>

### 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

Leiligheten mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på deler av anlegget. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel                               | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Etasjeskille og gulv på grunn             | Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                                                      |
| Vannledninger: Fellesanliggende vannrør   | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av fellesanliggende vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. |
| Våtrom: Bad - Overflater                  | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i misfarget fugemasse.                                                                                                       |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i avvik på silikonfuge, og alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.                                            |
| Våtrom: Bad - Ventilasjon                 | Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig ventilerings.                                                                                                               |

#### Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                         |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Våtrom: Bad | TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. |

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**17.2.2026**

Rapportdato  
**17.2.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Simen Taraldsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**  
Tittel:

Telefon: **45228072**  
Epost: **ts@tft.no**  
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

### Informasjon om boligen

Adresse: **Ladeveien 14, 7066 Trondheim**

Kommunenr: **5001**      Gårdsnr: **415**      Bruksnr: **47**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: **4**      Leilighetsnr:

Byggeår: **1952 - Kilde: webmatrikkelen.**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 2.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og er utvendig teknet med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2 og 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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetsens 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>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal)                                     | BRA-e (eksternt bruksareal)    | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje        | 56        | 56<br>Romfordeling:<br>Entrè, 2 soverom, bad, stue og kjøkken. | 0                              | 0                          | 6                               |
| Loft - bod       | 3         | 0                                                              | 3<br>Romfordeling:<br>Bod.     | 0                          | 0                               |
| Kjeller - boder  | 5         | 0                                                              | 5<br>Romfordeling:<br>2 boder. | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>64</b> | <b>56</b>                                                      | <b>8</b>                       | <b>0</b>                   | <b>6</b>                        |

### Gulvareal

| Etasje           | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft - bod       | 6               | 3                   | 3                                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>6</b>        | <b>3</b>            | <b>3</b>                            |

## Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod på loft og to boder i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Deler av arealet på loft (bod) er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                                                                                                            |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                       | Balkong     |
| Det er etablert en balkong i stålkonstruksjon Det er etablert overliggende terrasseheller på balkongen. Balkongen er opphengt på husveggen. På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne. |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                     | Ukjent      |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                       | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                            | Nei         |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                                                                                                             | Ja          |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                                                                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                         | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.                                                                                                                                          |             |

### 6.2 Vinduer og dører

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                       |             |
| Vinduer med 2 og 3-lags glass.                                                    |             |
| Ytterdør i malt utførelse.                                                        |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Ja          |
| Vindusglass er datostemplet 2008.                                                 |             |
| Ytterdør med ukjent alder.                                                        |             |
| 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         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                           | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                      | Oppforet tregulv på betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                         | Ja                              |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                 |
| Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk. |                                 |
| Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                                                                                                                                                              |                                 |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                             |                                 |
| Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.                                                                                                                                                                             |                                 |

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Type pipe                                                                                   | Stål, Tegl |
| Det er etablert nytt innvendig røykrør i 2025.                                              |            |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Ja         |
| Type ildsted                                                                                | Vedovn     |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                 | Nei        |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei        |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>                                |            |
| Ingen avvik er registrert.                                                                  |            |

## 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>                   |     |
| Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.      |     |

### Avtrekk

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                                  | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                | <b>TG-1</b> |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |             |

## 6.6 Lovlighet / HMS

|                                                                                                                                                                                |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                       | Ikke kontrollert          |
| Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. |                           |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?                                                                                                             | Nei                       |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                                                                | Nei                       |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                   | Ikke kontrollert          |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                               | Nei                       |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?                                                       | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?                                                                         | 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                       |

## 6.7 Avløpsrør

|                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                   | Støpejern, Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?           | Ja               |
| Selger opplyser at avløpsrør er rørfornytt i boligblokka i 2022. |                  |
| 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 ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.

## 6.8 Vannledninger

|             |        |
|-------------|--------|
| Type anlegg | Kobber |
|-------------|--------|

Innvendig i leiligheten er det kobberør.

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|---------------------------------------------------|----|

Deler av synlige innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.

|                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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 |
|---------------------------------------|------------------|

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved fellesanliggende vegg/etasjeskille.

Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.

## 6.9 Vannledninger: Fellesanliggende vannrør

|             |        |
|-------------|--------|
| Type anlegg | Kobber |
|-------------|--------|

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|---------------------------------------------------|----|

Deler av fellesanliggende rør som går i vegg og rørsjakt er av eldre dato.

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ikke kontrollert |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b>      |
| <p>Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved fellesanliggende vegg/etasjeskille. Stoppekran er felles for flere boenheter og er derfor ikke funksjonstestet. Det er ikke registrert egen innvendig stoppekran for boenheten.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av fellesanliggende vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</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.</p> <p>Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran for boenheten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |

## 6.10 Elektrisk

|                                                                                                                                                                                                                                  |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?                                                                                                                      | Nei                            |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                                   | Automatsikringer               |
| Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.                                                                                                                                                                                  |                                |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                   | Ja                             |
| <p>Det foreligger samsvarserklæring for rehabilitering av installasjoner bad, gang og kjøkken fra 2016.</p> <p>Utover dette foreligger det ingen dokumentasjon på anlegget.</p>                                                  |                                |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                          | Ja                             |
| <p>Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider: Deler av sikringskap som ikke er oppgradert/skiftet i 2016, og arbeider på soverom.</p> |                                |
| 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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                                                                                                       | Ikke relevant, fast tilkobling |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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 |
| <p>Oppsummering av elektrisk</p> <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. Anlegget 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> |     |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja  |
| <p>Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |

## 6.11 Varmtvannsbereder

|                                                                                                      |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Plassering bereder                                                                                   |             |
| Kjøkkenbenk                                                                                          |             |
| Fundament                                                                                            |             |
| Plassert på gulv                                                                                     |             |
| Årstall                                                                                              |             |
| Årstall ikke synlig. Årstall hentet fra forrige tilstandsrapport, er opplyst og være montert i 2016. |             |
| Størrelse                                                                                            |             |
| CA 100L                                                                                              |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                         | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                               | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                                                                               | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                                             | <b>TG-1</b> |
| Ingen avvik er registrert.                                                                           |             |

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Det er periodisk mekanisk avtrekk på kjøkken.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

## 6.13 Våtrom: Bad



Det registreres at silikonfuge glipper med risiko for fuktopptrekk i nedre del av plate. Det er også misfarget fugemasse.



Det registreres at silikonfuge glipper med risiko for fuktopptrekk i nedre del av plate. Det er også misfarget fugemasse.

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplysninger fra tidligere tilstandsrapport: Badet ble oppusset i 2016, arbeider ble utført i regi av tidligere eier.

Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

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?

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?

Nei

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i misfarget fugemasse.

**Anbefalte tiltak overflater**

Misfarget fugemasse bør utbedres.

**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?                                                                                                                                                                                                                                                                | 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          |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b> |
| <p>Silikonfuge i nedre del av plate glipper og er ikke tett, det er risiko for fuktopptrekk i nedre del av plate.</p> <p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i avvik på silikonfuge, og alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| <p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p> <p>Løsningen/utførelsen ved silikonfuge gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.</p>                                                                                                                      |             |

## Sanitærutstyr

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                   |             |
| Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                        | Nei         |
| Er det innebygd systerne til klosett?                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                          | <b>TG-1</b> |
| Ingen avvik eller skader er registrert.                       |             |

## Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type ventilerings                                                                                                                                                                                                                                                      | Naturlig    |
| Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dør.                                                                                                                                                                                                                            |             |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-2</b> |
| <p>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.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig ventilerings.</p> |             |

#### 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?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-IU

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

### 6.14 Vaskemaskin etablert på kjøkken

#### Beskrivelse

Det er etablert vaskemaskin på kjøkken, det er en automatsik stoppeventil (waterguard) i tilknytning vaskemaskin og vannsikkerheten er vurdert ivaretatt.

### 6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral