

# Heggelivegen 19 A 7725 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1971

BRA: 59 m<sup>2</sup>

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

11

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27390>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

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

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

#### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og avstand mellom liggende rekkverksbord reduseres til 20 mm.

### Balkong, terrasse, platting: Bak hagebod

#### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Om det er fukt/råteskader i bjelkelaget er ikke mulig å kontrollere.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak

Skjevheter bør rettes opp og terrassebord må påregnes skiftet/overflatebehandlet.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Karmer på de eldste vinduene er værslitte.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Balkongdør er noe treg å åpne/lukke.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres en musefelle på loftet. Eier informerte om at den er gammel, og at det ikke er registrert mus i boligen i senere tid.

### Anbefalte tiltak

Da det tidligere har vært mus i boligen anbefales det å følge med på om mus kommer inn i boligen igjen.

Fuktmerker bør kontrolleres jevnlig for å være sikker på at forholdet er gammelt.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

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

### Anbefalte tiltak

Gjenstående deler fra byggeår må skiftes for å få TG-1.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

Stoppekran er plassert under kjøkkenvask.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

### Anbefalte tiltak

Gjenstående deler av vannrør fra byggeår må skiftes for å få TG-1.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forevist samsvarserklæringer på bytte til automatsikringer og heller ikke på utvidelsen av anlegget ifm etablering av tilbygg. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

Det opplyses om at det ble foretatt en el-kontroll i 2019 der avvik ble utbedret.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Boligen har i all hovedsak et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Det bør på grunn av ovennevnte punkter gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, selv om det ble utført i 2019, for å utelukke avvik.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det registreres ikke tegn til lekkasjer utenfor kjøkkeninnredningen.

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.

TG-2 er satt med bakgrunn i at alder på bereder er ukjent, at den ikke er tilgjengelig for inspeksjon og at det er ukjent om den er lekkasjesikret.

---

### Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder må etableres og kontroll utføres.

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en avskalling på servant. Dette er kun estetisk og har ikke betydning for funksjon.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servanten bør skiftes om det estetiske oppfattes som viktig.

### Oppsummering av ventilasjon

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

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Lovlighet

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

Det er ikke etablert godkjent brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
26.2.2025

Rapportdato  
28.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn:	Bjørnar Wiseth	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Casper Lian	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Claus Lian	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Dag Lian	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Ellen Cathrine Reitan Wiseth	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Sivert Lian Opdahl	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg      Telefon: 41301188  
Firma: Norconsult Norge AS      Epost: tommy.berg@norconsult.com  
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 

#### Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

#### Egne premisser:

Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Heggelivegen 19 A, 7725 Steinkjer

Kommunenr:	5006	Gårdsnr:	196	Bruksnr:	221	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: 1971 - Basert på ferdigattest datert 18/6-1971.  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er pusset og kledd med stående og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille i betong. Vindu med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
----	-------------	---

2016	Hagebod ble oppført. Boligen ble tilbygd med et soverom. Byggesøknad ble godkjent i 2016 og ferdigattest på tilbygget utstedt 15/3-2018. Vinduer på vest- og nordvegg. I egenerklæringen er det opplyst at Askola utførte følgende av nevnte arbeid: Fundament, reisverk, bordkledning og vindusbytter. Askola har bekreftet dette i et eget skriv. Innvendig arbeid som isolering og platekledning er opplyst utført som egeninnsats. Ny varmepumpe ble etablert. Montert av Elesco Midt-Norge AS (service gjennomført i 2024). Opplyst i egenerklæringen.	Ja
2017	Badet ble utvidet og renoveret. I egenerklæringen står det følgende: Riving av bad ble gjort med egeninnsats. Oppbygging med nytt golvstøp/varmekabler, utvidelse av badet med dusjhjørne og flislegging ble utført av Askola. Mandelid Rør utførte rørleggerarbeidet. Lagt nytt golv med ny sluk, membran og flis. Faktura på rørleggerarbeid er forevist, ingen dokumentasjon ut over det.	Ja
2020	Vannledninger fra utvendig felleskumme og inn til boligen ble skiftet. Arbeid utført av Svein Hansens vaktmestertjenester AS. Pristilbud og faktura på arbeidet er forevist.	Ja
2023	Skiftet bordkledning og vindu på frontvegg, og byttet rekkverket på balkongen. Arbeid utført som egeninnsats. Opplyst i egenerklæringen.	Nei
2024	Terrassebord på balkong/terrasse ved inngangsparti ble skiftet. Egeninnsats. Opplyst av eier.	Nei

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	59	59	0	0	7
Hagebod	6	0	6	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>65</b>	<b>59</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

Bygning: Hovedbygg



## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	59	0	0	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	59	59	0	Vindfang, 2 soverom, gang, bad, stue og kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Hagebod

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>		

## Kommentar til arealberegning

Eksterne boder er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke medtatt i gammel arealstandard.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rekkverket på balkongen er i egenerklæringen opplyst skiftet i 2023.	
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 teknet?	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.	
Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og avstand mellom liggende rekkverksbord reduseres til 20 mm.	

## 6.2 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen/terrassen ble etablert i 2017.	
Terrassebordene ble skiftet i 2024. Opplyst av eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Det er lagt litt fall på balkongen fra ytterdør ned mot terreng.	

## 6.3 Balkong, terrasse, platting: Bak hagebod

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på balkongen/terrassen ble etablert i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres skjevheter i konstruksjonen.	
Om det er fukt/råteskader i bjelkelaget er ikke mulig å kontrollere.	
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Skjevheter bør rettes opp og terrassebord må påregnes skiftet/overflatebehandlet.	

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Innvendige dører er slette dører og fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på vest- og nordvegg ble skiftet/montert i 2016 ifm etablering av tilbygg. Opplyst i egenerklæringen.	
Skiftet bordkledning og kjøkkenvindu på frontvegg i 2023. Opplyst i egenerklæringen.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmmer på de eldste vinduene er værslitte.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Balkongdør er noe treg å åpne/lukke.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

## 6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres en musefelle på loftet. Eier informerte om at den er gammel, og at det ikke er registrert mus i boligen i senere tid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da det tidligere har vært mus i boligen anbefales det å følge med på om mus kommer inn i boligen igjen.

Fuktmerker bør kontrolleres jevnlig for å være sikker på at forholdet er gammelt.

## 6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

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>	
TG-1	
Det registreres små målbare skjevheter på opptil 14 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig. Dette er lokalt ved vedovn og kan skyldes varig vektbelastning etter ovnen.	

## 6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stuen.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	
TG-1	
Det er plassert en tv-benk for nært ildstedet pr i dag, men den er flyttbar og derfor ikke bemerket.	
Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen for utfyllende informasjon. Det informeres om at eier har kjøpt nytt brannslukkingsapparat etter at brann/feiervesen var på befaring, så punktet om brannslukkingsapparatet i rapporten kan ses bort i fra.	

## 6.8 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>	
TG-1	
Det opplyses om at det er lagt foliering over benkeplaten. Folieringen er stedvis mangelfull. Tilstand til benkeplaten under folieringen er ukjent.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekket er funksjonstestet med papir og det registreres sug i avtrekket.	

## 6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke etablert godkjent brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 18. juni 1971 er forevist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsanlegget på badet ble skiftet ifm renovering av badet i 2017.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gjenstående deler fra byggeår må skiftes for å få TG-1.

## 6.11 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
-------------	--------------------------

Synlige vannledninger er av kobber og "rør i rør" system.

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

Deler av vannledninger er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
-------------------------------	-----

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

#### Oppsummering av vannledninger

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

Stoppekran er plassert under kjøkkenvask.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gjenstående deler av vannrør fra byggeår må skiftes for å få TG-1.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen ble tilbygd med et soverom i 2016, og el-anlegget ble derfor utvidet.	
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
Det er skiftet til automatsikringer, men det er ukjent når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Det er ikke forevist samsvarserklæringer på bytte til automatsikringer og heller ikke på utvidelsen av anlegget ifm etablering av tilbygg. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

Det opplyses om at det ble foretatt en el-kontroll i 2019 der avvik ble utbedret.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Boligen har i all hovedsak et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Det bør på grunn av ovenfornevnte punkter gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, selv om det ble utført i 2019, for å utelukke avvik.

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til luft varmpumpe.	



Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Forrige service er opplyst utført i 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.	
For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.	

## 6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Antatt ca 100 liter, men ikke mulig å kontrollere.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres ikke tegn til lekkasjer utenfor kjøkkeninnredningen.	
Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.	
TG-2 er satt med bakgrunn i at alder på bereder er ukjent, at den ikke er tilgjengelig for inspeksjon og at det er ukjent om den er lekkasjesikret.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder må etableres og kontroll utføres.

## 6.15 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Boligen har bare naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg og/eller spalteventiler på vindu. Dette var godkjent på oppføringstidspunktet. Det presiseres at ventiler må være åpne for at ventileringen skal fungere som tiltenkt. En tetting/igjenkledning/stenging av ventiler vil føre til dårlig inneklima og på sikt kunne føre til skader på boligen.

## 6.16 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er opplyst renoverert i 2017.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater**

TG-1

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

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke tilstrekkelig til at det kvalifiserer til å regnes som bom.

**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? Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett, opplegg til vaskemaskin og en dusjnise.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr**

TG-2

Det registreres en avskalling på servant. Dette er kun estetisk og har ikke betydning for funksjon.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Servanten bør skiftes om det estetiske oppfattes som viktig.

**Ventilasjon**

Type ventilerings Naturlig

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er forevist dokumentasjon på deler av arbeidet.

## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant