

Lademoens Kirkealle 11B 7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1955

BRA: 62 m²

BRA-i: 62 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31611>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble registrert malingsavlass/ værslitte vinduskarmer på enkelte vinduer. Balkongdør og ytterdør tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Det ble registrert stedvis bruksslitasje/ malingsavlass på enkelte innerdører.

TG-2 er satt pga. værslitasje/ malingsavlass.

Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling og justering av dører som tar i karm anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15mm og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm.

TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0.

TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Over halvparten av forventet brukstid har passert på deler av anlegget, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler anbefales.

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en 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.

Det er fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Det er fremlagt en forenklet elsjekk utført i regi av borettslaget/ andelslaget i 2023 hvor påviste avvik er dokumentert utbedret. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2/ NEK 405-2-3) av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Høydeforskjellen fra sluk til topp tettesjikt synes derfor å være mindre enn kravet på 25mm.

Det ble registrert hull lyd (manglende heft mot underlag) i enkelte gulvflis, vurderes ikke å være spesielt vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

TG-2 er satt pga. mindre høydeforskjell enn krav/ vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer i gulv under servant. Det er en større åpning ved rørføringene med risiko for fukt i bakenforliggende konstruksjon.

Rørføringer i gulv for opplegg til vaskemaskin er ikke synlig for kontroll. Sluket er et eldre støpejernssluk.

Her kan det synes at skruer til innfesting av klemring ikke er tilpasset/ stram mot slukpotta.

Over halvparten av forventet brukstid har passert på sluk/ slukløsningen, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer og alder på sluk/ slukløsning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bedre tetting rundt rørføringer anbefales. Undersøke/ forbedre innfesting av klemring for å sikre opprinnelig tiltenkt klemfunksjon, som et forebyggende tiltak.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke etablert ildsted i leiligheten. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen, men selger opplyser at det foreligger fyringsforbud på skorsteinen.

Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om behov for tiltak før etablering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.5.2025

Rapportdato
23.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Aksjeeier Amund Bergland Kvalsvik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn Telefon: 416 05 438
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: kk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Lademoens Kirkealle 11B, 7067 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	411	Bruksnr:	204	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0301	
Byggeår:	1955 - Kilde: Matrikkel					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten etablert i 3. etasje i en boligblokk oppført i 4 etasjer + loft over kjeller. Hovedkonstruksjoner og etasjeskiller er støpt betong og utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket er saltak antatt tekket med metallplater. Vinduer 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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	62	62	0	0	7
Eksterne boder	11	0	11	0	0
Totalt m²	73	62	11	0	7

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	62	62	0	0	7
Totalt m²	62	62	0	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	62	62	0	Entré, 2 soverom, omkleddingsrom, kjøkken, bad og stue.	
Totalt m²	62	62	0		

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	5	0	5	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	8	5	3
Totalt m²	8	5	3

Kommentar til arealberegning

Det er påvist en loftsbod på 5 m² målbart bruksareal og en kjellerbod på 6m² oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/ aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Deler av arealet til loftsbod 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
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Terrassegulv er ikke synlig for kontroll da det er etablert teppe/ filt over hele gulvet. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert utover normal aldringsmessig bruksslitasje, på synlige deler.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Balkongdør med 3-lags glass. Malte innerdører og malt ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2004 og 2013 i følge datostempling i glass. Ukjent årstall på dører.	
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
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Det ble registrert malingsavlass/ værslitte vinduskarmen på enkelte vinduer. Balkongdør og ytterdør tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Det ble registrert stedvis bruksslitasjer/ malingsavlass på enkelte innerdører. TG-2 er satt pga. værslitasje/ malingsavlass.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling og justering av dører som tar i karm anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Oppforet tregulv på betongdekke

Antatt oppforet tregulv på betongdekke.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15mm og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm.

TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-IU

Det er ikke etablert ildsted i leiligheten. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen, men selger opplyser at det foreligger fyringsforbud på skorsteinen.

Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om behov for tiltak før etablering.

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2021. Det er fremlagt faktura fra håndtverker ifbm. utbedringer i 2025. Dokumentasjon kan fremlegges av selger.

Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utsifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0. TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk (forsert) avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 06.05.1955.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang men deler av innvendige avløpsrør ble trolig skiftet ifbm. oppgradering av bad og kjøkken i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Over halvparten av forventet brukstid har passert på deler av anlegget, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler anbefales.

6.8 Vannledninger

Type anlegg Kobber, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Ukjent historikk og omfang men mesteparten av innvendige avløpsrør ble trolig skiftet ifbm. oppgradering av bad og kjøkken i 2021.
Ukjent årstall på vannledning/ tilkobling ved stoppekran.

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

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

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

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Mesteparten av innvendige vannledninger fremstår skiftet, det er ukjent årstall på vannledning ved tilkobling/ stoppekran på bad.
Kontrollen begrenser seg til synlige deler innvendig i leiligheten.
Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble fremlagt samsvarserklæring for: "Nye kurser til kjøkken. VVB 16A, Stekeovn 16A, Oppvaskmaskin 16A og Bad 16A. Nye spotter i tak på eksisterende anlegg. Remontering av det elektriske anlegget, med nyere deksel. Varmekabel på bad er ny, lagt på eksisterende gulv med lavtbyggende masse over. Ellers så er det elektriske anlegget det eksisterende." datert 01.09.2021. "Bytte baderomsvifte." datert 05.12.2023. "Stikk på kjøkken og soverom." datert 25.05.2023. Ukjent historikk og omfang på resterende.	
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
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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Det er fremlagt en forenklet elsjekk utført i regi av borettslaget/ andelslaget i 2023 hvor påviste avvik er dokumentert utbedret. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2/ NEK 405-2-3) av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2020	
Størrelse	
45 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Høydeforskjellen fra sluk til topp tettesjikt synes derfor å være mindre enn kravet på 25mm. Det ble registrert hull (manglende heft mot underlag) i enkelte gulvflis, vurderes ikke å være spesielt vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet. TG-2 er satt pga. mindre høydeforskjell enn krav/ vannsikkerhet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
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?	Ja
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 tilfredsstillende tetting rundt rørføringer i gulv under servant. Det er en større åpning ved rørføringene med risiko for fukt i bakenforliggende konstruksjon. Rørføringer i gulv for opplegg til vaskemaskin er ikke synlig for kontroll. Sluket er et eldre støpejernssluk. Her kan det synes at skruer til innfesting av klemring ikke er tilpasset/ stram mot slukpotta. Over halvparten av forventet brukstid har passert på sluk/ slukløsningen, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer og alder på sluk/ slukløsning.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Bedre tetting rundt rørføringer anbefales. Undersøke/ forbedre innfesting av klemring for å sikre opprinnelig tiltenkt klemfunksjon, som et forebyggende tiltak.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er styrt med fuktføler og er derfor ikke funksjonstestet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen, fra entré. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

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

6.13 Rom under terreng

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

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant