

# Gabriel Tischendorfs vei 42 5162 LAKSEVÅG

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1954

BRA: 66 m<sup>2</sup>

BRA-i: 66 m<sup>2</sup>

### 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/32468>

### 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 TG3

##### Våtrom

###### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ikke synlig membran i sluk (TG-3) Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det er ikke registrert andre tegn til bruk av membran på bad (TG-3)

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i at det er ikke benyttet membran og det er stor risiko for lekkasjer.

Badets alder og tilstand tilsier at badet er klar for oppgradering/renovering for å nå dagens krav til fruktsikkert våtrom

Rørføringer gjennom gulv fra badekar, har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

###### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Med hensyn til manglende membran i sluk og fuktskade på vegg anbefales det renovering av rommet for å nå dagens krav til våtrom. Som midlertidig løsning anbefales bruk av dusjkabinett

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 150 000 - 300 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000**

#### Bygningsdeler med TG2

##### Balkong, terrasse, platting

###### Oppsummering

Tilstandsgrad 2 pga høyden på rekkverket er for lavt og undernevnte punkter.

Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, og er lavere en forskriftkravet på oppføringstidspunktet.

Registrert noe stedvis avskallede maling/puss (TG-2)

TG-2 settes med bakgrunn av alder og overnevnt

Det er et betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Karmer er værslitte. (TG-2 )

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 17 mm planhetsavvik i gang.

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 14mm i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Registrert planhetsavvik på +/- 17 mm i gang

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

---

## Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

### Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feiervesen.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. (TG-2)

TG 2 er satt på bakgrunn av innkledningen og manglende inspeksjonsmulighet.

Pipen/skorsteinen er innkledd med det som antas å være pålimt gipsplate på stuesiden. I tillegg er én side av pipen helt eller delvis skjult bak en fast garderobeløsning på soverommet, noe som vanskeliggjør visuell inspeksjon og tilstandsvurdering.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Konsekvens:

Begrenset inspeksjonsmulighet reduserer muligheten til å vurdere eventuell skade, sprekker, sotgjennomslag eller brudd i overflater. Det foreligger dermed økt usikkerhet rundt teknisk tilstand og brannsikkerhet.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar.

TG 2 pga alder på soilrør av støpejern

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

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

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

### Oppsummering

TG 2 pga alder på vannrør av kobber

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2 )

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Tilstandsgrad 2 pga undernevnte punkter.

-Bereder er plassert i rom uten sluk.

-Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Ikke funnet andre nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert eller annen lekkasjesikring.

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn av alder og undernevnte punkter.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. (TG-2 )

7mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. (TG-2 )

Enkelte flis er skadet / sprukket. (TG-2 )

Det er hull i flis fra eldre innredning, kun tett med silikon

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Det er ikke påvist noe avvik pga dette. Forholdene vurderes og være grei.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

### Anbefalte tiltak overflater

Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

Med hensyn til manglende membran i sluk og fuktskade på vegg anbefales det renovering av rommet for å nå dagens krav til våtrom. Som midlertidig løsning anbefales bruk av dusjkabinett

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**5.6.2025**

Rapportdato  
**11.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Astrid Bognøy Kleivdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen**  
Firma: **Berentsen Bygg as**  
Adresse: **,**

Telefon: **41004836**  
Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**

#### Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige 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, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Gabriel Tischendorfs vei 42, 5162 Laksevåg**

|             |                                           |           |            |               |           |          |  |
|-------------|-------------------------------------------|-----------|------------|---------------|-----------|----------|--|
| Kommunenr:  | <b>4601</b>                               | Gårdsnr:  | <b>156</b> | Bruksnr:      | <b>90</b> | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: | <b>2</b>                                  | Andelsnr: |            | Leilighetsnr: |           |          |  |
| Byggeår:    | <b>1954 - Innhentet fra eiendomsverdi</b> |           |            |               |           |          |  |
| Boligtype:  | <b>Leilighet</b>                          |           |            |               |           |          |  |

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE:

Grunnmur/fundamenter av mur-/betongkonstruksjon.  
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner (antatt hulumur) med utvendig pusset og malt fasade. Etasjeskillere i betong.  
Valmet takkonstruksjon av tresperr tekket med skifer.  
Vinduer med 2-lags isolerglass

##### OVERFLATER:

Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.  
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater.  
Tak- Nedsenket slett malt himling på øvrige rom med downlights

##### OPPVARMING:

Varmekabler på bad. Varmepumpe i stue.

#### VENTILASJON:

Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1954 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

## 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg                   | 66        | 66                         | 0                           | 0                          | 4                               |
| Ekstern bod                 | 11        | 0                          | 11                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>77</b> | <b>66</b>                  | <b>11</b>                   | <b>0</b>                   | <b>4</b>                        |

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje                   | 66        | 66                         | 0                           | 0                          | 4                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>66</b> | <b>66</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>4</b>                        |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje                   | 66        | 66        | 0        | -Entre/gang: 7,7 m <sup>2</sup><br>-Soverom: 8,3 m <sup>2</sup><br>-Kjøkken: 6,9 m <sup>2</sup><br>-Bad: 3,8 m <sup>2</sup><br>-Soverom: 14 m <sup>2</sup><br>-Stue: 21,7 m <sup>2</sup><br>3,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.<br><br>Takhøyde målt i stue 2,39 m |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>66</b> | <b>66</b> | <b>0</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Loft/Kjeller                | 11        | 0                          | 11                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>11</b> | <b>0</b>                   | <b>11</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

Gulvareal

| Etasje                      | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft/Kjeller                | 24              | 11                  | 13                                  |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>24</b>       | <b>11</b>           | <b>13</b>                           |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM    | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom                                                                                                                    |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Loft/Kjeller                | 11        | 0        | 11        |                   | -Ekstern bod på loft: 3,9 m <sup>2</sup><br>-Ekstern bod i kjeller: 4,4 m <sup>2</sup><br>-Ekstern bod i kjeller: 2,8 m <sup>2</sup> |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>11</b> | <b>0</b> | <b>11</b> |                   |                                                                                                                                      |

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger ( målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Balkong     |
| Balkong 3,6 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ukjent      |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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> |
| <p>Tilstandsgrad 2 pga høyden på rekkverket er for lavt og undernevnte punkter.</p> <p>Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, og er lavere en forskriftkravet på oppføringstidspunktet.</p> <p>Registrert noe stedvis avskallede maling/puss (TG-2)</p> <p>TG-2 settes med bakgrunn av alder og overnevnt</p> <p>Det er et betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.</p> <p>Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| <p>For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.</p> <p>Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.</p> <p>Overflatebehandling må påregnes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |

### 6.2 Vinduer og dører

|                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse                                                                                                                    |
| Entre dør ( B-30 og 35 db ) brann og lyd klassifisert.<br>Balkong dør med 2-lags isolerglass<br>Vinduer med 2-lags isolerglass |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja  |
| Vinduer er skiftet i perioden 1986                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja  |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
| <p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.</p> <p>- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.</p> <p>Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest</p> <p>Karmen er værslitte. (TG-2)</p> |     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
| Overflatebehandlinger må påregnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja           |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |
| <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 17 mm planhetsavvik i gang.</p> <p>Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.</p> <p>Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter</p> <p>Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 14mm i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)</p> <p>Registrert planhetsavvik på +/- 17 mm i gang</p> <p>Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.</p> |              |

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|                                                                                             |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Type pipe                                                                                   | Tegl |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Nei  |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                 | Ja   |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei  |

#### Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

**TG-2**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.(TG-2)

TG 2 er satt på bakgrunn av innkledningen og manglende inspeksjonsmulighet.

Pipen/skorsteinen er innkledd med det som antas å være pålimt gipsplate på stuesiden. I tillegg er én side av pipen helt eller delvis skjult bak en fast garderobeløsning på soverommet, noe som vanskeliggjør visuell inspeksjon og tilstandsvurdering.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Konsekvens:

Begrenset inspeksjonsmulighet reduserer muligheten til å vurdere eventuell skade, sprekker, sotgjennomslag eller brudd i overflater. Det foreligger dermed økt usikkerhet rundt teknisk tilstand og brannsikkerhet.

## 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**

kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Platetopp
- Microbølgeovn
- Oppvaskemaskin.
- Kombiskap (kjøl/frys
- Ventilator

Ingen registrerte avvik.

TG-0(under 5 år gammelt) Ingen registrerte avvik.

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.

-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

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

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

Det er ikke utført demontering av downlights for kontroll av bakomliggende konstruksjoner. Slike destruktive inngrep omfattes ikke av en visuell tilstandsanalyse i henhold til NS 3600. Det kan derfor ikke verifiseres om branncellebegrensende konstruksjoner er korrekt utført eller intakte

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Støpejern, Plast |
| Innvendige avløp på kjøkkenet er av plast. Sluk løsning på bad er av eldre støpejern sluk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja               |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ukjent           |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei              |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ukjent           |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja               |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-2</b>      |
| <p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p> <p>Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskilte.</p> <p>Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar</p> <p>TG 2 pga alder på soilrør av støpejern</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
| <p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |

## 6.8 Vannledninger

|                                                                      |                          |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                          | Rør i rør system, Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                    | Ja                       |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken. |                          |
| 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         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>TG-2</b> |
| <p>TG 2 pga alder på vannrør av kobber</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p> <p>Ikke avdekket lekkasjer</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2 )</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| <p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør</p> <p>For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger</p>                                                                                                                                                                                                            |             |

## 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               |
| <p>Det er elektriske anlegget ble oppgradert i 2016</p> <p>- Ombygging av sikringsskap</p> <p>-Komplett ny elektrisk installasjon i leiligheten.</p> <p>(Kilde: samsvarserklæring )</p> |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                 | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                       | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                    | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                            | Nei              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei         |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-1</b> |
| <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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> <p>Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll .</p> |             |

## 6.10 Varmesentral

|                                                                                                                                                |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                                                                    | Varmepumpe  |
| Montert muligens i 2022 ( Kilde: huseier )                                                                                                     |             |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                              | Nei         |
| Når var siste service på anlegget?                                                                                                             |             |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.                                                                                |             |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                                                                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmesentral</b>                                                                                                            | <b>TG-1</b> |
| <p>Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.</p> <p>På generelt basis anbefales det utført jevnlig service for og ivareta varmepumpen.</p> |             |

## 6.11 Varmtvannsbereder

|                    |
|--------------------|
| Plassering bereder |
| Bod                |
| Fundament          |
| Plassert på gulv   |

|                                                                                                                                                                                                                                      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Årstall                                                                                                                                                                                                                              |             |
| 2016                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| Størrelse                                                                                                                                                                                                                            |             |
| 198 LITER                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                                                                                                                                                         | Ja          |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                                                                                                           | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                                                                                                                                                               | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                                                                                                                                                                                                               | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                                                                                                                                                                             | <b>TG-2</b> |
| <p>Tilstandsgrad 2 pga undernevnte punkter.</p> <p>-Bereder er plassert i rom uten sluk.</p> <p>-Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.</p> <p>Ikke funnet andre nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                        |             |
| Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert eller annen lekkasjesikring.                                                                                                                                                          |             |

## 6.12 Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.                                                                                                                                                                                                                      |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-1</b>          |
| <p>Fungerer med dagens bruk og tilstand.</p> <p>Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.</p> <p>Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon</p> |                      |

## 6.13 Våtrom

### Overflate

|                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                         |
| <p>Gulv- Fliser</p> <p>Vegg- Fliser</p> <p>Tak- Nedsenket malt slett himling med downlights.</p> |

|                                                                                             |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                      | Ja                                        |
| Ukjent når våtrommet sist ble oppgradert.                                                   |                                           |
| 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)?                               | Ja                                        |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?                                  | Ja                                        |
| 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?                          | 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) |

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av overflater</b> | <b>TG-2</b> |
|-----------------------------------|-------------|

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn av alder og undernevnte punkter.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. (TG-2 )  
7mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. (TG-2 )

Enkelte flis er skadet / sprukket. (TG-2 )

Det er hull i flis fra eldre innredning, kun tettet med silikon

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Det er ikke påvist noe avvik pga dette. Forholdene vurderes og være grei.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).  
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b> |
|------------------------------------|

Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

Med hensyn til manglende membran i sluk og fuktskade på vegg anbefales det renovering av rommet for å nå dagens krav til våtrom. Som midlertidig løsning anbefales bruk av dusjkabinett

### 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja                       |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>TG-3</b>              |
| <p>Ikke synlig membran i sluk (TG-3) Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.</p> <p>Det er ikke registrert andre tegn til bruk av membran på bad (TG-3)</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.</p> <p>Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i at det er ikke benyttet membran og det er stor risiko for lekkasjer.</p> <p>Badets alder og tilstand tilsier at badet er klar for oppgradering/renovering for å nå dagens krav til fruktsikkert våtrom</p> <p>Rørføringer gjennom gulv fra badekar, har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.</p> |                          |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| <p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.</p> <p>Med hensyn til manglende membran i sluk og fuktskade på vegg anbefales det renovering av rommet for å nå dagens krav til våtrom. Som midlertidig løsning anbefales bruk av dusjkabinett</p> <p>Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1 ) 150 000 - 300 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.</p>            |                          |
| <b>Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>150 000 - 300 000</b> |

## Sanitærutstyr

|                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                     |             |
| <p>INNEHOLDER.</p> <p>Toalett</p> <p>Badekar med dusjforheng</p> <p>Servant</p> |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                          | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                            | <b>TG-1</b> |
| Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.                      |             |

## Ventilasjon

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

#### Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
| Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
| Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen. |     |
| Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
| TG-0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |

#### Dokumentasjon

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

### 6.14 Rom under terreng

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

### 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

### 6.16 Toalettrom

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

## 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant