Steinsvikvegen 272
5237 RÅDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2018
BRA:	55 m^2
BRA-i:	49 m^2
Rapportdato:	25.8.2026 (Gyldig til 25.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	6	0	1

Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS

ole@berg-takst.no
40616027

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

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

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

Takstrapporten

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

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales å innhente samsvarserklæring og eventuelt få utført en el-kontroll av kvalifisert elektriker.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- det er observert groing og manglende vedlikehold på terrasse.
Vannledninger	- rørkurser er ikke merket.
Vannbåren varme	- korrosjon på koblinger eller ventiler
Ventilasjon	- det er ukjent når det sist ble gjennomført service/rens av ventilasjonsanlegget.
Våtrom - Overflate gulv	- det er registrert kalk i fuger og på flis i dusj.
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Det er baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.8.2026	**25.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Kristoffer Indahl Helle**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ole Henrik Berg**	Telefon:	**40616027**
Firma:	**Berg Takst og Eiendom AS**	Epost:	**ole@berg-takst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

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 rettningsmålere 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 taktekking, 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, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Steinsvikvegen 272, 5237 Rådal**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**120**	Bruksnr:	**500**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**20**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2018** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Beliggenhet:

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Råstølen i Rådal, i et etablert og familievennlig boligområde. Det er svært kort avstand til bybane, buss, dagligvarebutikk, skoler og barnehager, samt kort vei til et bredt utvalg av butikker og servicetilbud ved Lagunen Storsenter. Området byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som Bergen sentrum, Sandsli, Kokstad og Flesland er lett tilgjengelig.

Takstobjektet:

Selveiet leilighet.

Byggemåte:
Leilighet i 2 etasje. Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner. Veggkonstruksjon i tre/stål, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke.

Overflater:
Gulv med parkett og flislagt bad.
Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Oppvarming:
Det er gulvvarme på bad og radiator i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert i bod og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra XXXX 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 forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**49**	**49** Romfordeling: Entre: 3,5m² Bad: 5,4m² Bod: 3,2m² Soverom: 8m² Stue/kjøkken: 26,4m²	**0**	**0**	**10**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Ekstern bod i kjeller: 5,8m²	**0**	**0**
Totalt m²	**55**	**49**	**6**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

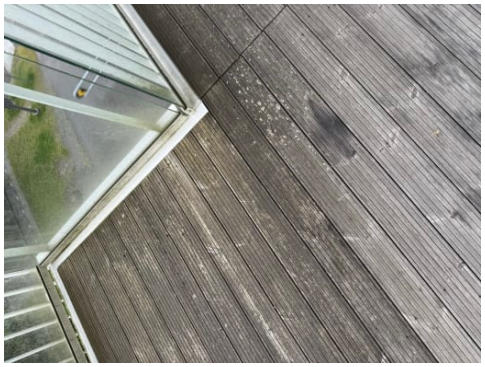
Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.
Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2



Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Annet
Metallplater	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei

Oppsummering — **TG-2**

Leiligheten har balkong på ca 10m² med glassrekkverk og tilkomst fra stue.

Det er registrert groing og manglende vedlikehold på terrassen. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning, glatte overflater og raskere nedbrytning av materialene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å rengjøre terrassen og utføre nødvendig overflatebehandling og vedlikehold for å begrense videre slitasje.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert (EI-30 og 40db) entredør.
Det er malt balkongskyvedørdør av tre med glassfelt av 3-lags glass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert (EI-30 og 40db) entredør.
Det er malt balkongskyvedørdør av tre med glassfelt av 3-lags glass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

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

6.3 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, benkeplate av kompositttstein med underlimt vask, komfyrvakt og lekkasjesikring.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, benkeplate av kompositttstein med underlimt vask, komfyrvakt og lekkasjesikring.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Via balansert ventilasjonsanlegg	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.4 Lovlighet / HMS

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**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

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.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Leiligheten har avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

I himling på bad.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:

- Rørkurser er ikke merket.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran for varmt- og kaldtvann er plassert i rørskap i himling over dusj på bad.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannforsyningsrør utført som rør-i-rør av plast.

Det er registrert manglende merking av rørkurser i fordelerskapet, noe som gir tilstandsgrad 2. Dette kan gjøre feilsøking, vedlikehold og stenging av vann mer krevende ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere oppdatert kursfortegnelse i skapet.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å merke rørkursene.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer som er plassert i bod.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra bygget var nytt.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget er utført forskriftsmessig. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, samt at det ikke har vært brann eller varmgang i anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente samsvarserklæring og eventuelt få utført en el-kontroll av kvalifisert elektriker.

6.8 Vannbåren varme TG-2





Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Ja**

Observerte avvik:

- Korrosjon på koblinger eller ventiler

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbåren varme via radiator i stue. Ved synlige koblinger i rørskap er det påvist tegn til lekkasje eller korrosjon, og bygningsdelen gis tilstandsgrad 2. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at lekkasjen utvikler seg og medfører fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll og eventuell tetting/utbedring av de aktuelle koblingene anbefales.

6.9 Varmtvannsbereder TG-1

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-1**

Det er sentralt varmtvannsanlegg i bygget.

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2018**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**ukjent**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Leiligheten fra 2018 har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat fra samme år.

Tidspunkt for eventuelt utført service er ukjent. Det anbefales jevnlig filterbytte og service i henhold til leverandørens anvisninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre service/rens av ventilasjonanlegget.

6.11 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjhjørne/vegger, innredning med nedfelt servant, opllegg til vaskemaskin og vegghengt toalett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er sluk av plast.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

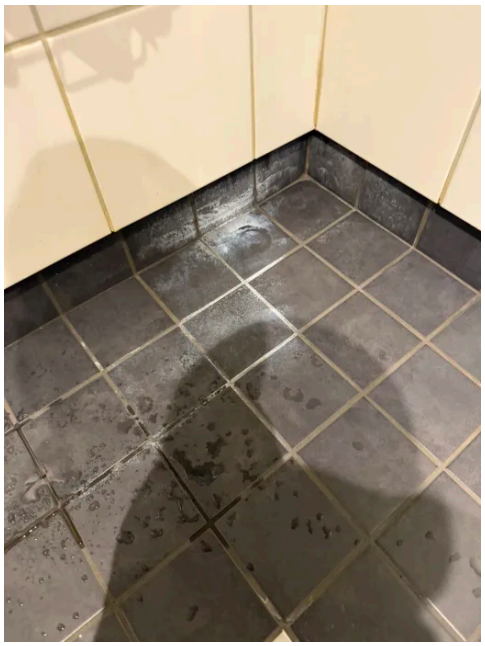
Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Baderomsveggene er flislagte.

Overflate gulv



Overflate gulv	**Flis**
Med gulvvarme	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Badegulvet er flislagt med gulvvarme.

Det er registrert kalkavleiringer i fuger og på fliser i dusjsonen. Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men kan over tid medføre misfarging og vanskeliggjøre renhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å rengjøre og fjerne kalkavleiringene med egnet rengjøringsmiddel.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har sluk av plast og smøremembran under flis, men membranens utførelse er ukjent.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Balansert ventilasjon med tilluftsløsning under dør	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet har mekanisk avtrekk med balansert ventilasjon og tilluftsløsning under dør. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll med papirark.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Det er baderomskabin.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin, og hulltaking fra tilstøtende rom er derfor ikke foretatt. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene på badet. Fravær av dokumentasjon på at arbeidene er fagmessig utført gjør at det er usikkerhet knyttet til om membran, sluk og tilhørende utførelse tilfredsstiller gjeldende krav. Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil og vanskeligere reklamasjonsadgang ved eventuelle fremtidige skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innhent dokumentasjon om mulig.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral