

Karlsvognen 6 E 2315 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1975
Leilighet BRA:	58 m ²
Leilighet BRA-i:	58 m ²
Sum alle bygg BRA:	72 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	58 m ²
Rapportdato:	18.12.2025 (Gyldig til 18.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

9

TG-3

3

TG-IU

6

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. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/revirenten 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/38217>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Registrert slitasje og påbegynnende råteskade på boddør og entrédør.
Vannledninger	Stoppekran funker ikke som tiltenkt, registrert vannsamling i kjøkkenskap.
Elektrisk	Det registrers løs kabel på soverom, anlegget er i hovedsak fra byggeår.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Avflasset maling.
Etasjeskille og gulv på grunn	Registrerte skjevheter i konstruksjonen.
Kjøkken - Overflater og innredning	Eldre skade på innredning, slitasje på gulv.
Kjøkken - Avtrekk	Ikke etablert mekanisk avtrekk på kjøkkenet.
Avløpsrør	Alder på avløpsrør, registrert tegn til lekkasje på kjøkken.
Varmtvannsbereder	Alder på bereder, stikkontakt er ikke kontrollert, plastrør er koblet direkte på bereder.
Ventilasjon	Tegn til utilstrekkelig ventilasjon.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt, sluk er ikke skiftet ved oppgradering.
Våtrom - Ventilasjon	Ingen mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Bygningsdel er ikke undersøkt.
Grunnmur og fundament	Bygningsdel er ikke undersøkt.
Yttervegger	Bygningsdel er ikke undersøkt.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Bygningsdel er ikke undersøkt.
Takkonstruksjon	Bygningsdel er ikke undersøkt.
Øvrig: Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med endring av planløsning for gang og bod. Det er etablert dør til bod fra innsiden av boenheten, og utvendig boddør er blendet igjen fra innsiden. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukkingsutstyr de siste ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.12.2025

Rapportdato
18.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Vince Robin Karlsson**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 04.12.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**

Telefon: **92482613**
Epost: **jonas@ek-takst.no**



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Karlsvognen 6 E, 2315 Hamar**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	4514	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	6205	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1975 - Kilde: propcloud.no						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet tilhørende Vega Borettslag beliggende i Karlsvognen 6 E i Hamar kommune.

Terrassehus oppført i 1975. Bygget er oppført med åpen fundamentering på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av gassbetong konstruksjoner. flatt tak i trekonstruksjoner. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Adkomst til leiligheten fra egen inngangsdør på bakkeplan.

TOMT

Felles tomt (18 506 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalt, støpte trapper, belegningstein, plenareal og diverse beplantning.

PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjebygg (klargjort med infrastruktur for montering av EL-billader), øvrig parkering på felles biloppstillingsplasser.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via privat veg.

Bygget har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i byggets første etasje bestående av: entré, gang, bod, bad, stue/kjøkken og ett soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Vegg: Malte flater, panelplater, malt panel og fliser.

Himling: Malt panel, og malte flater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og stråleovn på bad.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	58	58	0	0	23
Felles garasjebygg	14	0	14	0	0
Totalt m²	72	58	14	0	23

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	58	58	0	0	23
Totalt m²	58	58	0	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	58	54	4	Entré, gang, bad, kjøkken, stue og soverom.	Bod.
Totalt m²	58	54	4		

Bygning: Felles garasjebygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	14	0	14		Garasje (nr 43).
Totalt m²	14	0	14		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-IU
Bygget er oppført med flate tak og takterrasser med innvendige taknedløp. Leilighetens takkonstruksjon utgjør overliggende leilighets takterrasse med sluk/taknedløp og er av den grunn ikke undersøkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av sluk/taknedløp anbefales når forholdene gjør det mulig. Det anbefales at eventuelle undersøkelser koordineres og gjennomføres i regi av borettslaget.	

6.2 Grunnmur og fundament



Fundamenteringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Bygget er oppført med åpen fundamentering, yttervegger er kledd med fasadeplater som er avsluttet tett mot terreng, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre en visuell undersøkelse av konstruksjonen uten å gjennomføre inngrep. Bygningsdelen er derfor ikke undersøkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av konstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. Det anbefales at eventuelle undersøkelser koordineres og gjennomføres i regi av borettslaget.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde terrasse.



Avflasset maling på levewegg.

Type

Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt (delvis takoverbygd) terrasse på 23 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av glass og metall, samt levegger av treverk. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen tøkkt?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Levegger er stedvis værslitt, og det registreres avflasset maling noe som tyder på oppfukning av treverket eller at treverket ikke har vært tilstrekkelig tørket før behandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skraping og overflatebehandling bør påregnes.

6.4 Vinduer og dører



Busk vokser tett mot vindu og fasade.

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med glassfelt.m Bodddør i profilert utførelse (blendet igjen fra innsiden). Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datomerking mellom glass så ble entrédør, vinduer og balkongdør skiftet i 1996.

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



Det registreres råteskader i boddør.



Entrédør er slitt og viser tegn til utvendig oppfukting.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Karm og entréfør er værslitt og det registreres råteskader i boddør. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Beplantning som vokser tett inntil fasade og vinduer medfører økt risiko for fuktopphopning, skader på overflater og redusert lufting, noe som over tid kan føre til råte, begroing, slitasje på materialer og vedlikehold av konstruksjonene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av boddør og entrédør på grunn av skade/slitasje må påregnes. Beplantning bør beskjæres/fjernes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger

Type fasade

Fasadeplater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-IU

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom fasadeplater og veggkonstruksjon. Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av konstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. Det anbefales at eventuelle undersøkelser koordineres og gjennomføres i regi av borettslaget.

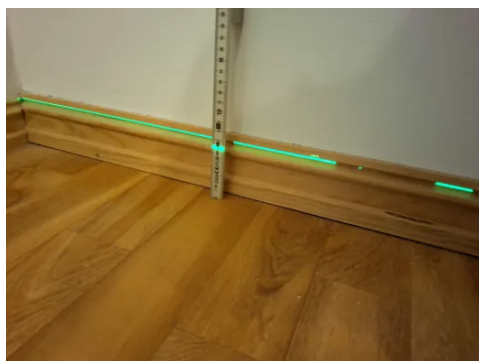
6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-IU	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av konstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. Det anbefales at eventuelle undersøkelser koordineres og gjennomføres i regi av borettslaget.	

6.7 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-IU	
Takkonstruksjon utgjør overliggende boenhet med tilhørende takterrasse, bygningsdelen er derfor ikke undersøkt.	

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskillet er kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Annet
Etasjeskille av gassbetong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm. Målt lokalt avvik i stue er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.9 Kjøkken



Det registreres en mindre vannsamling i kjøkkeninnredning.



Det registreres svelleskade i bunnplate på kjøkkeninnredning.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Beskrivelse:

IKEA kjøkkeninnredning fra ukjent eksakt årstall. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap bak servant.

Vurdering:

Det registreres svelleskader i opprinnelig bunnplate på kjøkken og gulvoverflater er slitt, det registreres i tillegg en mindre vannsamling i kjøkkeninnredning med ukjent årsak.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Se punkt vann/avløp vedrørende registrert vannsamling.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Vegghengt kullfilterventilator.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er ikke etablert annen mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.10 Lovlighet



Det er over ti år siden brannslukningsapparat ble kontrollert.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med endring av planløsning for gang og bod. Det er etablert dør til bod fra innsiden av boenheten, og utvendig boddør er blendet igjen fra innsiden. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuens til soverom. Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukningsutstyr de siste ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

6.11 Avløpsrør



Leiligheten har synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det er registrert en vannsamling i kjøkkenskap, ved tapping av vann i kjøkkenvask så ble det ikke registrert tegn til lekkasjer, men lekkasje fra avløpsrør kan allikevel ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på vannsamling i kjøkkeninnredning så anbefales det at det gjennomføres en kontroll /utbedring av rørlegger. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.12 Vannledninger



Det registreres en vannsamling i kjøkkenskap, stoppekran virker ikke som tiltenkt.

Type anlegg Kobber, Plast

Synlige vannrør av kobber og plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

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? Ja

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-3

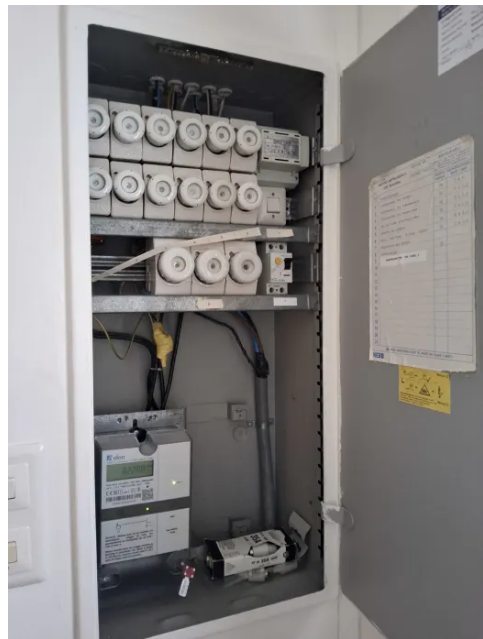
Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres en mindre vannsamling i kjøkkenskap, eksakt årsak er ikke kjent da det ikke registreres noen drypplekasje ved bruk av kjøkkenarmatur, lekkasje fra vannrør kan allikevel ikke utelukkes som årsak. Innvendig stoppekran er funksjonstestet uten at lykkes å stoppe vannet. Det vurderes at stoppekranen ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

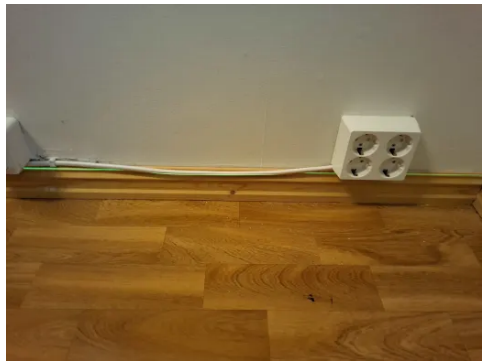
Basert på stoppekran som ikke virker som tiltenkt og registrert vannsamling i kjøkkeninnredning så anbefales det at det gjennomføres en kontroll /utbedring av rørlegger. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Utbedringskostnader Under 10 000

6.13 Elektrisk



Sikringsskap med skrusikringer er plassert i entré.



Det registreres løs en løs kabel på soverom.



Det mangler noe isolering på kabel til bryter i kjøkkeninnredning.

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Sikringsskap med skrusikringer og en jordfeilautomat plassert i entré.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at det er utført arbeider på anlegget etter opprinnelig byggeår, omfang og tidspunkt for oppgraderinger er ikke kjent. Deler av nyere anlegg bærer preg av ufagmessig utførelse.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-3

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det registreres dårlig innfesting på kabel på soverom, forholdet bærer preg av ufagmessig utførelse. Ledning til bryter i kjøkkeninnredning mangler noe isolering. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at hovedparten av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger bør påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Varmtvannsbereder



Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkeninnredningen.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

1992

Størrelse

76L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Plassering av stikkontakt lite tilgjengelig for kontroll. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid. Varmtvannsberederen er tilkoblet med plastrør, direkte tilkobling med plastrør anses som en mindre gunstig løsning, da plastrør over tid kan bli svekket av varme og dermed medføre økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Bereder bør kobles direkte på servicebryter. Etablering av en forskriftsmessig tilkobling med egnede rør anbefales. Fuktsensor tilknyttet vannstoppeventil ved bereder anbefales etablert.

6.15 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Veggventil på bod og bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Det registrers kondens i nedre del av vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.

6.16 Våtrom



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og fliser på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at våtrommet er oppgradert siden opprinnelig byggeår, eksakt omfang og tidspunkt for oppgradering er ikke kjent.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ikke kontrollerbart

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



Eldre plastsluk.



Det registreres utettheter ved rørgjennomføring i vegg til servant.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Grunnet sluktype så er overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, i påvente av en oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servant med armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang (via fastmontert garderobeskap). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 60,2 prosent, ved 13,6 celsius.

Dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.17 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte flater, panelplater og malt panel.

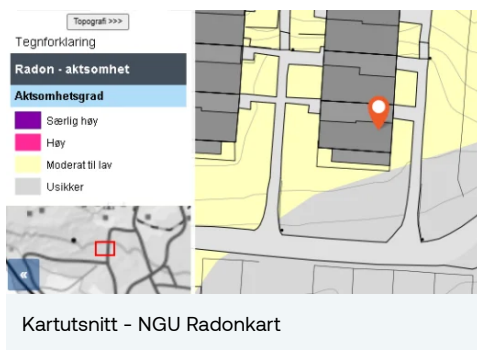
Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

6.18 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral