

# Kornsilovegen 39 2316 HAMAR

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1973

BRA: 109 m<sup>2</sup>

BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/32899>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

#### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det registreres sen avrenning i servant på bad. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

#### Anbefalte tiltak

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales 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 kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

#### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for 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 og hovedstoppekran.

### Vannbåren varme

#### Oppsummering

Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle sameiet/borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

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. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. Automatiak vannstoppeventil med fuktsensor ved bereder anbefales etablert.

---

## Våtrom

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. 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.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**17.6.2025**

Rapportdato  
**23.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Sunniva Skjelbreid Rise**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 22.06.2025.

### 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 takstingenør.

#### Egne premisser:

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

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: **Kornsilovegen 39, 2316 Hamar**

|             |                                   |           |              |               |             |          |
|-------------|-----------------------------------|-----------|--------------|---------------|-------------|----------|
| Kommunenr:  | <b>3403</b>                       | Gårdsnr:  | <b>1</b>     | Bruksnr:      | <b>4476</b> | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                                   | Andelsnr: | <b>39431</b> | Leilighetsnr: |             |          |
| Byggeår:    | <b>1973 - Kilde: propcloud.no</b> |           |              |               |             |          |
| Boligtype:  | <b>Leilighet i boligblokk</b>     |           |              |               |             |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet tilhørende Østenga Borettslag beliggende i Kornsilovegen 39 i Hamar kommune.

Leilighetsbygg oppført i 1973. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og synlig murverk. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt tak tekket med asfaltapp eller lignende. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Adkomst til leiligheten fra felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

#### TOMT

Felles tomt (9 801 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalt, plenareal, sittegrupper og diverse beplantninger.

#### PARKERING

Parkering på felles parkeringsplass, mulighet for å leie garasjeplass fra borettslaget.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til bygget via privat veg.

Bygget er tilknyttet kommunalt vann og avløp samt fjernvarme.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i byggets tredje etasje bestående av: Entré, toalettrom, bad, tre soverom, stue, kjøkken og innglasset balkong. Leiligheten disponerer

en bod i kjelleretasjen.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Fliser og klikkvinyll.

Vegg: Fliser og malte flater.

Himling: Malte falter

OPPVARMING

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, kombinert med felles mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken.

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

### Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjelleretasje - Bod         | 7          | 0                          | 7                           | 0                          | 0                               |
| 3. Etasje                   | 102        | 86                         | 0                           | 16                         | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>109</b> | <b>86</b>                  | <b>7</b>                    | <b>16</b>                  | <b>0</b>                        |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM     | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                     | Beskrivelse S-Rom   |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| 3. Etasje                   | 102        | 86        | 16        | Entré, toalettrom, bad, tre soverom, stue og kjøkken. | Innglasset balkong. |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>102</b> | <b>86</b> | <b>16</b> |                                                       |                     |

## Kommentar til arealberegning

Areal i bod som ligger utenfor selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Innglasset balkong.

|                                                                                                                                                                                                                                |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                                                                                                                           | Balkong |
| Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong på 16 m2. Innglasset balkong i betong og metallkonstruksjoner med rekkverk av glass og metall. Balkongen har utebelysning og stikkontakter. Gulvflater belagt med kunstteppe. |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                         | Ja      |
| Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at balkongen er oppgradert etter opprinnelig byggeår. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.                                                   |         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                           | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                      | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?                                                                                               | Nei     |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                                                                 | Nei     |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                                                                                                                                                    |         |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                           |         |

### 6.2 Vinduer og dører



Leiligheten har vinduer med to-lags glass.

|                                                                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                |     |
| Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                     | Ja  |
| Basert på datostempel mellom glass så ble vinduer og balkongdøren skiftet i 1993.                                          |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                               | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                               | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                          | Ja  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                               | Nei |

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskille er kontrollert med nivelleringslaser.

|                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                       | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                       |             |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. kontrollerte rom. |             |

## 6.4 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

#### Overflater og innredning

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                                                                                                                                                       | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                                                                                                                                    | Nei |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                      |     |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
| Profilert kjøkkeninnredning fra 1990-tallet. Benkeplate av laminat. Opplegg for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med klikkvinyll. Vegg og himlingsflater i malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. |     |



Avtrekkseffekten er testet med papir.

#### Avtrekk

|                                                                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type avtrekk                                                              | Mekanisk |
| Ventilator i overskap som drives av felles mekanisk avtrekksventilasjon.  |          |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                                       | Nei      |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                            |          |
| TG-1                                                                      |          |
| Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |          |

## 6.5 Lovlighet



Brannslukningsapparat er plassert på soverom.

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| 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 |

## 6.6 Toalettrom



Oversiktsbilde toalettrom.

|                                                                                                                                                                                         |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                                                                                                                                 | Nei              |
| Type ventilasjon                                                                                                                                                                        | Mekanisk avtrekk |
| Rommet har mekanisk avtrekksventil tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon.                                                                                                      |                  |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                  | Nei              |
| Er det innebygd systerne?                                                                                                                                                               | Nei              |
| <b>Oppsummering av toalettrom</b>                                                                                                                                                       | <b>TG-1</b>      |
| Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Varmtvannsbereder plassert på hylle bak toalett. |                  |

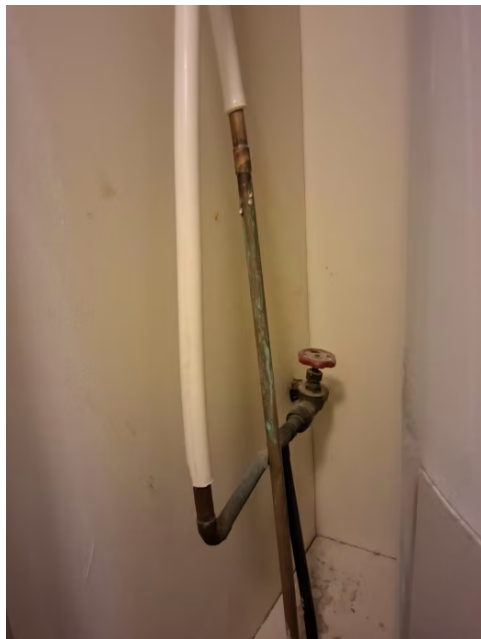
## 6.7 Avløpsrør



Synlige avløpsrør av plast og støpejern i leiligheten.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja               |
| Det deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang for utførte arbeider er ikke kjent. Styreleder informerer om at avløpsrør i bygget til leiligheten har blitt rørfornyet i 2016.                                                                                |                  |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ukjent           |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja               |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ukjent           |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                       | Nei              |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b>      |
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det registreres sen avrenning i servant på bad. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.                                   |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales 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 kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. |                  |

## 6.8 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kasse bak toalett.

|                                                                                                                                                   |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                                                                                                       | Kobber, Rør i rør system |
| 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 for utførte arbeider er ikke kjent. |                          |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                                                     | Ja                       |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra 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?

Ikke kontrollert

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for 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 og hovedstoppekran.

## 6.9 Elektrisk



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

Ja

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det er gjennomført en elkontroll datert 30.11.2021 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Sikringsskap er plassert i felles gang.

## 6.10 Vannbåren varme



Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet felles fjernvarme.

Type anlegg

Radiatorer

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle sameiet/borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## 6.11 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i toalettrom.

Plassering bereder

Nisje i toalettrom.

Fundament

Plate bak toalett.

Årstill

1999

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

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. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. Automatiak vannstoppeventil med fuktsensor ved bereder anbefales etablert.

## 6.12 Ventilasjon



Naturlig tilluft via spalteventiler i vinduer.

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og felles mekanisk avtrekk på våtrom, toalettrom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.13 Våtrom



Oversiktsbilde bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert i 2019.

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?

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

### 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?

Nei

Oversiktsbilde bad



Eldre sluk på bad.



Avtrekkseffekt er testet med papir.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. 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.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjnische med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-1**

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-1**

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

### 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 kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt våtromsprosjektering baderom og samsvarserklæring fra elektriker.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

## 6.14 Øvrig: Innvendige overflater



Gulv er avsluttet mot garderobeinnredning.

### 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.  
Gulv: Klikkvinyll.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Innvendige overflater er i hovedsak overflatebehandlet og fornyet de siste årene, og det registreres kun enkelte bruksmerker. Det registreres noe ufagmessig avlusting av gulvflater mot dørkarmen og garderobeinnredning. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

## 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant