

Kristian Bakkens veg 12 B 2316 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1970
BRA: 60 m²
BRA-i: 54 m²
Rapportdato: 29.10.2025 (Gyldig til 29.10.2026)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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/37226>

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

- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Vannbåren varme
- Øvrig: Radon

Bygningsdeler med TG-IU

- Yttervegger

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning der bod er innlemmet som garderobe i soverom. 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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.10.2025

Rapportdato
29.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kjetil Lindhjem**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 26.10.2025.

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:

Selv om leiligheten er en del av ett borettslag så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler som f.eks. vinduer, radiatorer og deler av vann og avløpsrør medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet leiligheten. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av utvendige forhold tilfalle borettslaget, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kristian Bakkens veg 12 B, 2316 Hamar**

Kommunenr: **3403** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **4114** Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: **12225** Leilighetsnr:

Byggeår: **1970** - Kilde: propcloud.no

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet tilhørende Langenga Borettslag beliggende i Kristian Bakkens veg 12B i Hamar kommune.

Leilighetsbygg oppført i 1970. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning og fasadeplater av metall. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt tak i trekonstruksjoner. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Adkomst til leiligheten fra felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

TOMT

Felles tomt (10 546 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Felles parkering, mulighet for leie av garasjeplass fra borettslaget.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til bygget via kommunal veg.

Bygget er tilknyttet fjernvarme og har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i byggets andre etasje bestående av: Entré, bad, soverom med garderobe og stue/kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en bod i byggets kjelleretasje

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER
Gulv: Laminat, fliser og vegg-til-vegg teppe.
Vegg: Malte flater, malt panel og fliser.
Himling: Malte flater.

OPPVARMING
Elektrisk gulvvarme på bad. Radiatorer tilknyttet fjernvarme i stue og på soverom.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, kombinert med felles avtrekksventilasjon på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Pusset opp leiligheten i sin helhet, nytt bad og kjøkken, nye gulv, sparklet og malt vegg og himlingsflater. Oppgradert elektrisk anlegg internt i leiligheten. Det er fremlagt dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og flislegger. Øvrig arbeid er utført med faglært egeninnsats (elektriker).	Ja

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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje - Bod	6	0	6	0	0
2. Etasje - Leilighet	54	54	0	0	16
Totalt m²	60	54	6	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje - Leilighet	54	54	0	Entré, bad, soverom med garderobe og stue/kjøkken.	
Totalt m²	54	54	0		

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

Type	Balkong
Utgang fra stue til nord-vestvendt balkong på 16 m2. Balkong i betong og metallkonstruksjoner med rekkverk av glass og metall. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av balkongen er oppført 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 befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Åpninger i rekkverk er stedvis for store. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket vedrørende rekkverksøyde og åpninger må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm, og åpninger i rekkverket må reduseres til under 10 cm.	

6.2 Vinduer og dører



Det ble registrert noe værslitte vinduskarmer.

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 datomerking mellom glass så ble vinduer skiftet i 1991 og balkongdør i 2013.	
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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder på vinduer er punktering av glass i tiden som kommer og medfølgende behov for utskifting påregnelig. Enkelte vinduskarmer er værslitte og overflatebehandling anbefales i påvente av utskifting av vinduer.

6.3 Yttervegger



Yttervegg på balkong er kledd med liggende trekledning.

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

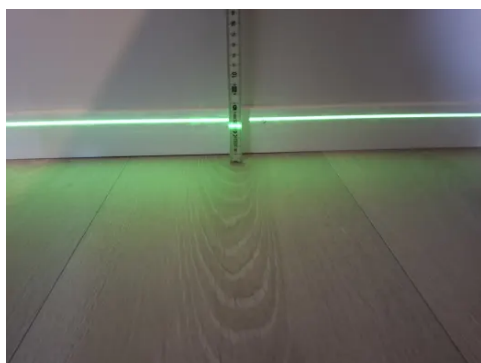
Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-IU

Undersiden av kledningen er ikke tilgjengelig for undersøkelser grunnet plassering av underliggende bygningsdeler.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskillet er kontrollert med nivelleringslaser.

Type

Betongdekke

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

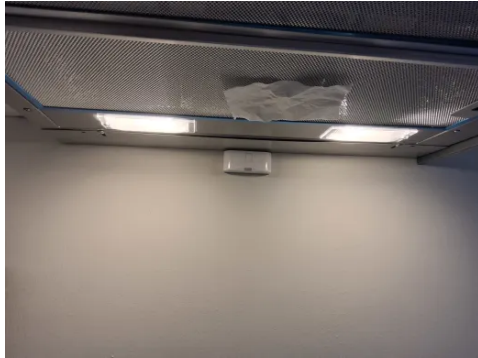
TG-1

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. rom.

6.5 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2025. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Kullfilterventilator i overskap og egen ventil tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
-------------------------------------	----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.6 Lovlighet



Leiligheten har eget brannslukningsapparat.

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning der bod er innlemmet som garderobe i soverom. 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.

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?	Nei
---	-----

6.7 Avløpsrør



Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hovedparten av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
TG1: 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.	
TG2: Mindre deler av avløpsanlegget som vurderes å tilhøre borettslaget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på deler av avløpsrør som er av eldre årgang og TG2 er valgt for å belyse risiko.	

6.8 Vannledninger



Fordelerskap for rør-i-rør med hovedstoppekran er plassert på bad.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hovedparten av vannrør i leiligheten er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Mindre deler av vannrørene som vurderes å tilhøre borettslaget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang og TG2 er valgt for å belyse risiko.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappeoppgang.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert 2015 og 2025.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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.

6.10 Vannbåren varme



Leiligheten er oppvarmet med radiatorer.

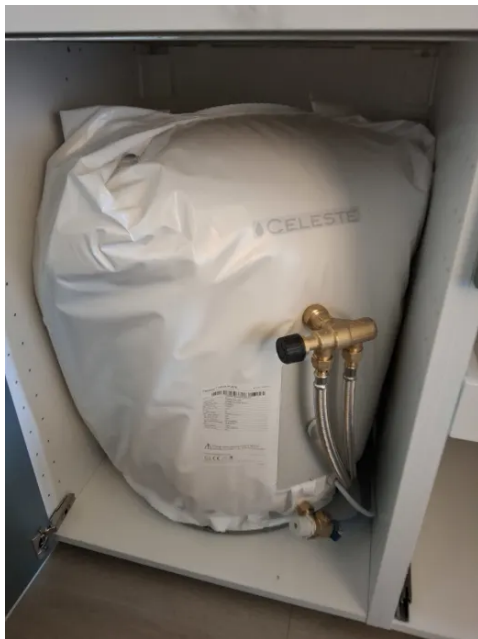
Type anlegg	Radiatorer
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet fjernvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. 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 kjøkkeninnredning.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2025	
Størrelse	
110L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.12 Ventilasjon



Naturlig ventilasjon med spalter i vinduer.

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering med spalter i vinduer og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

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 flisagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2025.

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

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?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Det ble ikke registrert avvik i overgang sluk/membran.



Avtrekkseffekten 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-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner 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? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering. Og det er fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer fra rørlegger og flislegger, samt bilder av membran med mansjetter før flislegging.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det er fremlagt bilder av membran før flislegging og faktura fra flislegger og rørlegger. Elektroarbeider er utført med faglært egeninnsats og det foreligger samsvarserklæring.

6.14 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: Malt panel.

Vegger: Malte flater og malt panel.

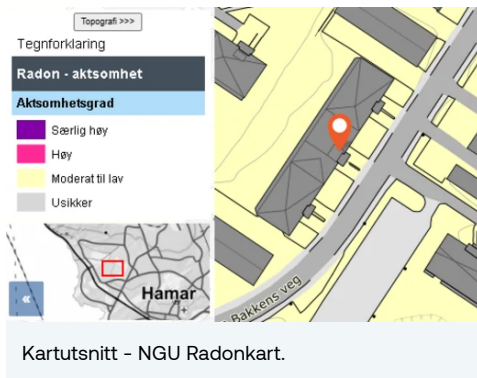
Gulv: Laminat og vegg-til-vegg teppe.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle og fremstår som nyoppusset, det er lagt nye gulv, vegg og himlingsflater er helsparklet og malt i 2025.

6.15 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmåling i bygget og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral