

# Olav Trygvasons gate 67 B 2319 HAMAR

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1965

BRA: 53 m<sup>2</sup>

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

5

TG-3

2

TG-IU

2

# 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, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/26440>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Anbefalte tiltak

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

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder avretting av gulvet.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Elektrisk

#### Oppsummering

Det registreres manglende avdekking på jordfeilautomater i sikringssskap, dette medfører berøringsfare. Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, enkelte ujordete stikkontakter med videre. Selger opplyser om at det forekommer at sikringer løses ut når komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin går samtidig, det vurderes derfor at anlegget er underdimensjonert etter dagens standard. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. TG3 gis på bakgrunn av registrert berøringsfare.

#### Anbefalte tiltak

Det registreres berøringsfare, det bør derfor påregnes en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Vannledninger

#### Oppsummering

Vannrør av kobber som er fra byggeåret, har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

#### Anbefalte tiltak

Vannrør og hovedstoppekran bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

### Vannbåren varme

#### Oppsummering

Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert og konsekvens er usikker restlevetid. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle sameiet/borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

### Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men basert på alder så bør anlegget holdes under oppsikt.

## 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. Berederens strømtilkobling er utilgjengelig, og er derfor ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

Automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved bereder anbefales etablert. Kontroll av berederens strømtilførsel anbefales.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

### Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom

### Oppsummering av fukt

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i bygget.

### Anbefalte tiltak

I tråd med anbefaling fra DSA så anbefales det på generelt grunnlag at det gjennomføres radonmåling.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
17.1.2025

Rapportdato  
28.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: André Larsson  
Navn: Elise Søberg

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 23.01.2025.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

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

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



#### Om bygningsesakkyndig:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Olav Trygvasons gate 67 B, 2319 Hamar

Kommunenr: 3403      Gårdsnr: 1      Bruksnr: 3539      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 67235      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1965 - Kilde: propcloud.no  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet tilhørende Mæhlumsløkka Borettslag beliggende i Olav Trygvasons gate 67B i Hamar kommune.

Leilighetsbygg oppført i 1965 (iht. propcloud.no). Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av teglkonstruksjoner. Fasaden er kledd med metallplater og synlig teglstein. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt tak (ikke besiktiget). Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

#### TOMT

Felles tomt (18710 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalt, plenareal og diverse beplantninger.

#### PARKERING

Parkering på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater, mulighet for leie av garasje plass gjennom borettslaget.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Leilighetsbygget har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

3. Etasje: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg, parkett og fliser.

Vegg: Fliser og malte flater.

Himling: Malte flater.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad.  
Radiatorer tilknyttet vannbåren varme.

#### VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vinduer kombinert med felles mekanisk avtrekk på bad og kjøkkenventilator.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Rørforying av avløpsrør.	Nei
1987	Etterisolering av yttervegger.	Nei
1998	Rehabilitering av balkonger.	Nei
2005	Forying av inngangsparti.	Nei
2009	Montert ny kjøkkeninnredning.	Nei
2009	Overflateforynet bad.	Nei
2018	Utskifting av inngangsdører i blokken og nytt callinganlegg.	Nei

## 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)
3. Etasje	51	51	0	0	8
Kjelleretasje	2	0	2	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>51</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. Etasje	51	51	0	Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>0</b>		



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde balkong.

Type	Balkong
Utgang fra stue til sørvendt balkong på 8 m2. Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall og fasadeplater. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble rehabilitert i 1998.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører



Vinduer er utvendig beslått med metall.

Beskrivelse	
Vinduer med karm av tre, og tre-lags glass, utvendig kledd med metallplater. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass, utvendig kledd med metallplater. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør ble skiftet i 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Entrédør har enkelte kosmetiske skader.

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Entrédør fremstår som noe slitt, forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde av kontrollmåling av etasjeskille.

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

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder avretting av gulvet.

**Utbedringskostnader**

**10 000 - 50 000**

## 6.4 Kjøkken



Integrert kjøkkenventilator i overskap.



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

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereeder plassert under kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg og himlingsflater i malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

## Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator i overskap.

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.5 Lovlighet

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 Avløpsrør



Leiligheten har synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Synlige avløpsrør i støpejern og plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør av støpejern ble fornyet med innvendig nylonstrømpe i 2024.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

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.

## 6.7 Vannledninger



Enkelte deler av røropplegget bærer preg av alder.

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Enkelte vannrør er skiftet, ukjent eksakt årstall.	
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

Vannrør av kobber som er fra byggeåret, har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør og hovedstoppekran bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet har blitt oppgradert med nye automatsikringer, ukjent årstall. Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
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?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det registreres manglende avdekking på jordfeilautomater i sikringsskap, dette medfører berøringsfare. Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, enkelte ujordete stikkontakter med videre. Selger opplyser om at det forekommer at sikringer løses ut når komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin går samtidig, det vurderes derfor at anlegget er underdimensjonert etter dagens standard. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. TG3 gis på bakgrunn av registrert berøringsfare.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres berøringsfare, det bør derfor påregnes en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.9 Vannbåren varme



Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet vannbåren varme.

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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 og konsekvens er usikker restlevetid. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle sameiet/borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men basert på alder så bør anlegget holdes under oppsikt.

## 6.10 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredning.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
110	
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?	Nei



**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. Berederens strømtilkobling er utilgjengelig, og er derfor ikke kontrollert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved bereder anbefales etablert. Kontroll av berederens strømtilførsel anbefales.

**6.11 Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Lite ventilasjon i leiligheten. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

**6.12 Våtrom**

Oversiktsbilde bad.

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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

Ja

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

Nei

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

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-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

### Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales.

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
	Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakto er servant. Vegghengt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. 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
	Felles mekanisk avtrekk.
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

### 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-IU

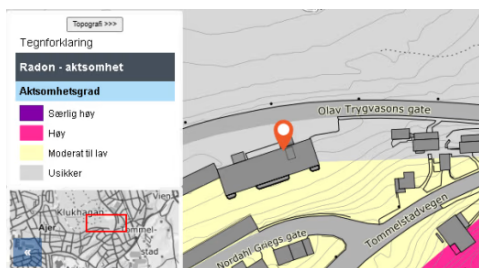
På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

### 6.13 Øvrig: Radon



Kartusnitt - NGU Radonkart.

#### Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

#### Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i bygget.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I tråd med anbefaling fra DSA så anbefales det på generelt grunnlag at det gjennomføres radonmåling.

### 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant