

# Kvennvegen 12 D 2322 RIDABU

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1996

BRA: 61 m<sup>2</sup>

BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

3

# 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/28662>

### 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 TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Det registreres skadet knotteplast og topplast. Hovedparten av drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

#### Anbefalte tiltak

Basert på alle ovennevnte forhold anbefales utbedring av løs/skadet knotteplast over terreng og jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres riss/sprekker i grunnmuren i sportsbod og bod, det er ukjent om riss/sprekkene er gjennomgående.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av riss/sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten større inngrep. Erfaringsmessig er konstruksjoner under bakkenivå en risikokonstruksjon som er skadeutsatt. TG2 er gitt i bakgrunn av registrert dampsperre i konstruksjonen og for å belyse risiko.

#### Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte opplysninger bør bygningsdelene holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

#### Anbefalte tiltak

Forholdet bør holdes under oppsikt, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det registreres værslitte vinduskarmer på vestsiden av leiligheten. Lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Ett vindu på stue tar i karm.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger og justering av vindu som tar i karm bør påregnes.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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.

Det registres fastmontert gummikabel mellom stikkontakter på soverom, det er ukjent om kabelen er godkjent til fast installasjon. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid og dokumentasjon på gummikabel bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.

### Anbefalte tiltak overflater

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

---

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er benyttet et sluk med klemring som ikke er skrudd fast, men som klemmes/trykkes på plass. Denne typen klemring kan med tiden miste noe av sin klemmekraft, noe som øker risikoen for lekkasjer. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales jevnlig inspeksjon for å avdekke eventuelle fuktproblemer og vurdere tiltak ved tegn til svikt på klemringen, ved en oppgradering av våtrommet så anbefales det at sluket erstattes med klemring som skrues fast. Fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales.

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Overflatene bærer i hovedsak preg av å være nylig oppgradert, med unntak av bod. Det registreres svelleskadet parkett lagt på gulvbelegg i bod, det ble utført overflatesøk med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede verdier. Det vurderes derfor at det ikke er en aktiv pågående skade, og at forholdet skyldes lekkasje fra overliggende leilighet som beskrevet i egenerklæringsskjema.

### Anbefalte tiltak

Fjerning av fuktskadet parkett på bod anbefales.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført og boligen ble oppført før det ble innført krav til radontiltak i bygg.

### Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold så bør det gjennomføres tiltak i form av radonmåling for å kartlegge de faktiske forholdene, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er ikke mulig å kontrollere lufting og musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på grunn av inntilliggende terrasse.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge forholdet anbefales.

## Våtrom: Bad

### 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: Varmepumpe (luft-til-luft)

### Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmpumpen.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**13.3.2025**

Rapportdato  
**17.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Ua Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 10.03.2025.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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



#### Om bygnings sakkyndig:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Kvennvegen 12 D, 2322 Ridabu**

Kommunenr: **3403**      Gårdsnr: **7**      Bruksnr: **391**      Festenr:  
Seksjonsnr: **4**      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: **1996** - Kilde: propcloud.no  
Boligtype: **Leilighet i 4-manns bolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet tilhørende sameiet Kvennvegen 12A-12D beliggende i Kvennvegen 12D i Hamar kommune.

Firemannsbolig oppført i 1996. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med sokkeletasje. Yttervegger av tre og lettklinkerkonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av gassbetongkonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

#### TOMT

Felles tomt (597 m2 iht. propcloud.no) for sameiet opparbeidet med grus, plenareal og diverse beplantninger.

#### PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i egen carport.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i boligens sokkeletasje bestående av: Entré, bad, bod, soverom og stue/kjøkken.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Klikkvinyll, belegg og parkett.

Vegg: Malt panel, vinylbelegg og malte flater.

Himling: Takplater.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner. Peisovn med glassdør og varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

## VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har brannslukningsapparat.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	61	56	5	0	22
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>22</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	56	51	5	Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>	<b>51</b>	<b>5</b>		

## Kommentar til arealberegning

Sportsbod er oppmålt til 5 m<sup>2</sup> BRA-e (eksternt bruksareal).



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Bilde viser løs topplatt og skadet knotteplast.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

### Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Det registreres skadet knotteplast og topplatt. Hovedparten av drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på alle ovennevnte forhold anbefales utbedring av løs/skadet knotteplast over terreng og jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres riss/sprekker på grunnmur i sportsbod.



Det registreres riss/sprekk på grunnmur i bod.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres riss/sprekker i grunnmuren i sportsbod og bod, det er ukjent om riss/sprekkene er gjennomgående.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av riss/sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

## 6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet vegg.

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

**Oppsummering av rom under terreng****TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten større inngrep. Erfaringsmessig er konstruksjoner under bakkenivå en risikokonstruksjon som er skadeutsatt. TG2 er gitt i bakgrunn av registrert dampsperre i konstruksjonen og for å belyse risiko.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Basert på ovennevnte opplysninger bør bygningsdelene holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

**6.4 Balkong, terrasse, platting**

Sørvendt terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 22 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har markise og utvendige stikkontakter. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-2**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Forholdet bør holdes under oppsikt, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

**6.5 Vinduer og dører**



Vestvendte vinduskarmer er værslitte.



Ingen klaring mellom utvendig belistning og vannbrettbeslag.

#### Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer med karmmer av tre og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Entrédør er skiftet, eksakt årstall er ukjent.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Det registreres værslitte vinduskarmer på vestsiden av leiligheten. Lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Ett vindu på stue tar i karm.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger og justering av vindu som tar i karm bør påregnes.

## 6.6 Yttervegger



Trekledning er avsluttet under terrassegulv.

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**

Det er ikke mulig å kontrollere lufting og musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på grunn av inntilliggende terrasse.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge forholdet anbefales.

## 6.7 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskillet ble kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

## 6.8 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Vedovn tilknyttet elementpipe i stue.

Type pipe	Element
Elementpipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 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>	<b>TG-1</b>
Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med klikkvinyll. Vegg- og himlingsflater i malt panel og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.	

### Avtrekk



Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Lovlighet



Brannslukningsapparat er plassert på bod.

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?	Manglende røykvarsler
Det mangler røykvarsler.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

## 6.11 Avløpsrør



Stakeluke er plassert på avløpsstamme i bod.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i bod.	

## 6.12 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert på bod.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se egenerklæringsskjema.	
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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.13 Elektrisk



Sikringskap er plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av EL-anlegget bærer preg av å være oppgradert siden byggeår, eksakt årstall er ukjent.	
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



Det er benyttet fastmontert gummikabel mellom stikkontakter på soverom.

Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

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 eiltsyn) 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.

Det registres fastmontert gummikabel mellom stikkontakter på soverom, det er ukjent om kabelen er godkjent til fast installasjon. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid og dokumentasjon på gummikabel bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.14 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert på bod.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1993	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

## 6.15 Ventilasjon



Naturlig ventilasjon med klaffventiler på vegg og spalteventil i vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg samt spalteventiler i vinduer og periodvis mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

## 6.16 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde bad.

#### Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater på rommet bærer preg av nylig oppgradering/overflatebehandling.

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

Ikke kontrollert

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Bilde viser sluk med klemring uten skruer.

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.

#### 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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er benyttet et sluk med klemring som ikke er skrudd fast, men som klemmes/trykkes på plass. Denne typen klemring kan med tiden miste noe av sin klemmekraft, noe som øker risikoen for lekkasjer. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales jevnlig inspeksjon for å avdekke eventuelle fuktproblemer og vurdere tiltak ved tegn til svikt på klemringen, ved en oppgradering av våtrommet så anbefales det at sluket erstattes med klemring som skrues fast. Fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. 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 mot avtrekksviften.

### 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

## 6.17 Øvrig: Innvendige overflater



Overflater er nylig oppgradert/behandlet.

#### 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 rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

#### Beskrivelse

Himlinger: Takplater.

Vegger: Malt panel og malte flater.

Gulv: Klikkvinyll og parkett.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflatene bærer i hovedsak preg av å være nylig oppgradert, med unntak av bod.

Det registreres svelleskadedt parkett lagt på gulvbelegg i bod, det ble utført overflatesøk med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede verdier. Det vurderes derfor at det ikke er en aktiv pågående skade, og at forholdet skyldes lekkasje fra overliggende leilighet som beskrevet i egenerklæringsskjema.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerning av fuktskadedt parkett på bod anbefales.



## 6.18 Øvrig: Varmepumpe (luft-til-luft)



Varmepumpe er plassert i stue.

### Beskrivelse

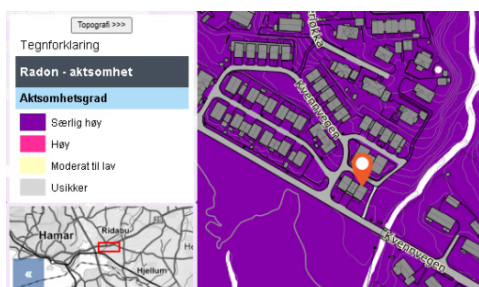
Luft til luft varmpumpe plassert i stue.

### Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmpumpen.

## 6.19 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

### Beskrivelse

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

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført og boligen ble oppført før det ble innført krav til radontiltak i bygg.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold så bør det gjennomføres tiltak i form av radonmåling for å kartlegge de faktiske forholdene, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## 6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant