

# Disenvegen 5 B 2318 HAMAR

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1953

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

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



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

1

# 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/27356>

### 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

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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.

#### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er ikke funksjonstestet da denne ikke ble påvist på befaringdagen.

#### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Videre undersøkelser av stoppekran anbefales.

### 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.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det etableres en automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved varmtvannsbereder.

### Våtrom: Bad

#### Oppsummering av overflater

Det registreres svakt fall til sluk. Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon. 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

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen. Det er ikke benyttet fugemasse mellom bunnlist og baderomsplate og det er heller ikke benyttet fugemasse i skjøter. Utførelsen bærer generelt preg av ufagmessig utførelse.

Rørføring gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det er benyttet utføring og listverk rundt vindu i tre.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Det bør vurderes å rehabilitere rommet innen rimelig tid.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å etablere en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Øvrig: Andre rom

### Oppsummering

Gulvflater i stue er slitt og har flere riper. Forholdet er av estetisk karakter.

### Anbefalte tiltak

Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av fukt

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong 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.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
11.2.2025

Rapportdato  
14.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Daniel Rønning Kirkerud

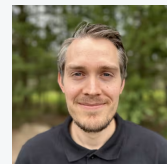
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Magnus Karlstad  
Firma: E&K Takst AS  
Adresse: Ole Kjernetts veg 18, 2409  
Elverum

Telefon: 40021977  
Epost: Magnus@ek-takst.no



#### Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

### Informasjon om boligen

Adresse: Disenvegen 5 B, 2318 Hamar

Kommunenr: 3403      Gårdsnr: 1      Bruksnr: 2577      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 5334      Leilighetsnr:

Byggeår: 1953 - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet tilhørende Johannessenløkka Borettslag A/L beliggende i Disenvegen 5B i Hamar kommune.

Leilighetsbygg oppført i 1953. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater av metall. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Vinduer med karm av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karm tre og tre-lags glass.

#### TOMT

Felles tomt (3800 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalt, grus, plenareal og diverse beplantninger.

#### PARKERING

Borettslaget disponerer garasjeplasser som kan leies av beboere, øvrig parkering på felles biloppstillingsplasser og gateparkering.

#### VEI/VANN/AVLØP

Bygget har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i 3. etasje bestående av: Stue, spisestue, kjøkken, bad og ett soverom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en bod på loft og to boder i kjeller.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegg: Malte tapetserte flater og malt panel.

Himling: Malte flater og takplater.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad.

#### VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og luftespalter i vinduer. Periodvis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Løiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	53	53	0	0	4
Boder	9	0	9	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>62</b>	<b>53</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	53	53	0	0	4
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	53	53	0	Stue, spisestue, kjøkken, bad og ett soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Boder

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	0	0	0	0	0
U. etasje	9	0	9	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	9	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

## Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod på loft oppmålt til 9 m<sup>2</sup> og to boder i kjeller oppmålt til 4 og 5 m<sup>2</sup>. Areal i bod på loft er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser balkong.

Type	Balkong
Utgang fra stue til sørvendt balkong på 4 m2. Balkong i metallkonstruksjon med rekkverk av metall. Gulvflater belagt med systemfliser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører



Bilde viser datering av vindu fra 2011.

Beskrivelse	
Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer med karm av tre, og to-lags glass fra 2011. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass fra 2011.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
	<b>TG-1</b>

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Bilde viser pipe på soverom.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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>

## 6.5 Kjøkken



Bilde viser glipe i gulv.



Bilde viser røropplegg under oppvaskkum.

## Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Det registreres mindre fuktmerker på vegg bak vask. Det ble også registrert glipe i endeskjøt på gulv. Forholdet er av estetisk karakter.

Sigdal kjøkkeninnredning. Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel og takplater. Glassplate montert mellom kjøkkenbenk og overskap bak oppvaskkum.

## Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator i overskap.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.6 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

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?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
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

## 6.7 Avløpsrør



Bilde viser røropplegg under oppvaskkum på kjøkken.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.



Bilde viser avløpsrør fra servant på bad.

## 6.8 Vannledninger



Bilde viser vannrør inn til kasse på bad.

Type anlegg	Kobber
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 manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Stoppekran er ikke funksjonstestet da denne ikke ble påvist på befaringsdagen.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Videre undersøkelser av stoppekran anbefales.</p>	

## 6.9 Elektrisk



Bilde viser sikringskap.

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 trappegang. Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikring har løst ut ca tre ganger i stue og oppfattes ikke som et problem i følge selger. Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes i tiden som kommer.

## 6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Bilde viser varmtvannsbereder.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ukjent

#### 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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det etableres en automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved varmtvannsbereder.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med klaffventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Periodevis mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.12 Våtrom: Bad



Bilde viser vindu i våtsone.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og våtromsplater på 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? Ja

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

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

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



Bilde viser ufagmessig utførelse av baderomsplater.



Bilde viser avtrekksvifte.

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres svakt fall til sluk. Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon. 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

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

### 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?

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen. Det er ikke benyttet fugemasse mellom bunlist og baderomsplate og det er heller ikke benyttet fugemasse i skjøter. Utførelsen bærer generelt preg av ufagmessig utførelse.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det er benyttet utføring og listverk rundt vindu i tre.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Det bør vurderes å rehabilitere rommet innen rimelig tid.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei



Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Drenering fra innebygget toalettsisterner er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Det anbefales å etablere en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sisterner uten dreinsåpning.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong 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: Andre rom



Bilde viser slitt gulv.

#### Beskrivelse

Gulvflater av parkett og laminat.  
Veggflater av malt panel og malte tapetserte flater.  
Himlingsflater av takplater og malte flater.  
Profilerte innerdører.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Gulvflater i stue er slitt og har flere riper. Forholdet er av estetisk karakter.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan iverksettes ved behov.

## 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant