

Knausvegen 4 A 2319 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1997
BRA: 103 m²
BRA-i: 96 m²
Rapportdato: 27.10.2025 (Gyldig til 27.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

13

TG-3

3

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. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37109>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Vinduer og dører
- Renner og nedløp
- Våtrom: Bad:
 - Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Trapp
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad:
 - Sanitærutstyr
 - Overflater
- Øvrig: Andre rom

Bygningsdeler med TG-IU

- Øvrig: Radon

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.10.2025

Rapportdato
27.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Simen Loe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

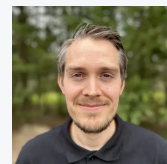
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 16.10.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Ole Kjernets 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: **Knausvegen 4 A, 2319 Hamar**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	20	Bruksnr:	353	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1997 - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.						
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig beliggende i Knausvegen 4A i Hamar kommune.

Tomannsbolig oppført i 1997. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv på grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Felles tomt (618 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og gruset innkjørsel.

PARKERING

Parkering i felles carport og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Del av tomannsbolig over to etasjer bestående av:

1. Etasje: Stue, kjøkken og entré.

Loftsetasje: Gang, bad, bod og tre soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Fliser og laminat.

Vegg: Veggplater.

Himling: Takplater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entrè, bad og stue. Øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	48	7	0	27
Loftsetasje	48	48	0	0	0
Totalt m²	103	96	7	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	48	0	Stue, kjøkken og entrè.	
Loftsetasje	48	43	5	Gang, bad og tre soverom.	Bod.
Totalt m²	96	91	5		

Kommentar til arealberegning

Boligen inneholder en utvendig bod oppmålt til 7 m2 BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser taknedløp avsluttet over bakken.

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
----------------	---------------------

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
--	----

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
---	-----

Oppsummering av drenering

TG-1

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren.

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser deler av grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
-------------------------	---------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-----------------	-------------------

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
---	-----

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 27 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning og markise. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at enkelte terrassebord er skiftet.	
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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrassen er værslitt og har behov for overflatebehandling. Markise bærer preg av høy slitasjegrad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling av terrassen anbefales. Markise anbefales skiftet ut.	

6.4 Vinduer og dører



Bilde viser råteskade i omramming.

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karmen. Omramminger er ført for nærme vannbrett og det registreres råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet omramminger bør skiftes og det bør etableres klaring mellom omramminger og vannbrett.	

6.5 Yttervegger



Bilde viser manglende lufting av kledningen.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Kledningen er ikke luftet. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Etablering av mesesperre i ytterhjørner anbefales.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser fuktmåling på kaldtloft.

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2	
Misfarging observeres stedvis på taktro og rundt ventilasjonsaggregat. Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i treverk med misfarging (piggmåling: 13,3 vektprosent). Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst. Det er etablert luftespalter mot raft, men det kan ikke verifiseres at luftingen er tilstrekkelig. Det kan ikke verifiseres at dampsperre er tettet tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte avvik anbefales det å holde kaldtloftet under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

6.7 Renner og nedløp



Bilde viser frostsprengt nedløpsrør.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader anbefales.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.9 Takteking



Bilde viser taktekking.

Type tekking

Takstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Det bemerkes at yttertak er inspisert fra bakken grunnet sikkerhetsmessige hensyn, med den begrensning dette innebærer.

6.10 Utstyr på tak



Bilde viser takstige.

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2	
Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet fra entré til balkongdør i 1. etasje hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 23 mm. Det registreres skjevhet fra yttervegg til yttervegg i loftsetasje hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Det registreres i tillegg knirk i gulv i begge etasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.12 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovn.

Type pipe	Element
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/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1	

6.13 Kjøkken



Bilde viser kjøkken.



Bilde viser skader på kjøkkeninnredningen.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Beskrivelse:

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i veggplater og takplater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres mindre svelleskade på sokkellist ved oppvaskmaskin. Forholdet vurderes å være gammelt. Det registreres skader og avskallinger på innredningen. Forholdet er av estetisk karakter. Det registreres enkelte skader i gulvflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.14 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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp



Bilde viser trapp.

Beskrivelse	
Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1.etasje og loftsetasje.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Det registreres skjevhet i trappen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevhet i bjelkelaget. Bærende søyle for trappeåpningen er løs. Forholdet kan settes i sammenheng med skjevhet i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper på vegg for bedre sikkerhet. Oppretting av trappen kan gjennomføres ved behov.

6.16 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør til vaskemaskin.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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 ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.17 Vannledninger



Bilde viser hovedstoppekran.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Bilde viser sikringsskap.

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
Det vurderes at det er gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

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 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 er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

Byggeår

Størrelse

Ca 100L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. Det bør vurderes å etablere en automatisk vannstopper i tilknytning til varmtvannsberederen.

6.20 Ventilasjon



Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Boligen har mekanisk avtrekk på våtrom og bod. Naturlig tilluftsventiler i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Det registreres mye lyd fra ventilasjonsaggregatet og det er ikke kjent om det er gjennomført service på anlegget etter byggeår. Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonsaggregatet på kaldtloftet, noe som indikerer kondensproblematikk. Isolasjonsstrømpe rundt ventilasjonskanaler har revnet og eksponerer ventilasjonskanaler, noe som medfører økt fare for kondensering.

Bilde viser ødelagt isolasjonsstrømpe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

6.21 Våtrom: Bad



Bilde viser fuktmåling.



Bilde viser sprekk i gulvbelegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at baderomsplater er montert etter byggeår. Eksakt tidspunkt kan ikke verifiseres.

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)?

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skønsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Lokalfall i dusjsonen er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett. Dør er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og omliggende veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Videre 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?	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-3
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det registreres sprekk i skjøt på gulvbelegg. Forholdet medfører økt fare for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det er etablert inspeksjonsluke inne i dusjssonen noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og inspeksjonsluke gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Videre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales i påvente av en oppgradering av rommet.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader grunnet vannsøl på baderomsinnredningen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utskifting av servantinnredning kan gjennomføres ved behov.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trappegang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 33 prosent, ved 25,2 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.22 Øvrig: Andre rom

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.

Gulvflater av laminat og fliser.
Veggflater av veggplater.
Himlingsflater av takplater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater fremstår i hovedsak med normal slitasje alder tatt i betraktning. Det registreres knirk og enkelte skader i gulvflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

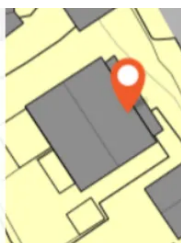
Tiltak kan gjennomføres ved behov.

6.23 Øvrig: Radon

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Bilde viser utsnitt av radonkart.

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.24 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på alder. Forventet levetid er normalt 50 år.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral