

Heidmanns gate 41 2317 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1920

BRA: 70 m²

BRA-i: 65 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

15

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, tilleggssbygninger (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 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 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 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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/29688>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem 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. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av begrenset tilkomst og lagring av innbo i boder. Det registreres deler av karm etter ett kjellervindu i grunnmuren, forholdet vedrørende tetting og gjenpussing av muren bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

Anbefalte tiltak

Fjerning av gjenværende treverk etter karm og gjenpussing av muren anbefales.

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. TG2 er valgt for å belyse risiko selv om det ikke ble registrert negative forhold på befaringsdagen da deler av kjelleren ikke var tilgjengelig for undersøkelser på grunn av begrenset tilkomst og lagring av innbo i boder.

Vinduer og dører

Oppsummering

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusrammer og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og justering/smøring bør påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er ikke luftet. Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelse med tanke på spredning av branngasser.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet har ingen mekanisk avtrekksventilasjon. Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) noe som kan medføre lavere effekt enn en konvensjonell avtrekksventilator med rørkanal ført til det fri, noe som kan føre til redusert ventilasjon. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres redusert avtrekk. .

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørløgger.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør har ukjent alder og kan ha nådd det vil være økt risiko for lekkasjer, det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for flere boenheter, det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det etableres en egen stoppekran for leiligheten.

Elektrisk

Oppsummering

Selger har fremlagt dokumentasjon på utført EL-arbeid utført i sitt eie. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget før 2024.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

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

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.

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.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt. Effekten til systemet er ikke kjent. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir på grunn av dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

På grunn av våtrommets utforming, bruk av dusjkabinett og gjennomføring av vann og avløpsrør i gulv som vurderes å være et brannskille, 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
3.4.2025

Rapportdato
11.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ronja Aurora Glippe**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Silje Elton Breen (Leietager)**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 09.05.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland** Telefon: **92482613**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **jonas@ek-takst.no**
Adresse: **Hushagevegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Selv om leiligheten er en del av ett sameie så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet leiligheten. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av utvendige forhold tilfalle sameiet, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller sameiets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Heidmanns gate 41, 2317 Hamar**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	119	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1920 - Kilde: propcloud.no						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet beliggende i Heidmanns gate 41 i Hamar kommune.

Villa oppført i 1920, omseksjonert til fire leiligheter i 2018. Grunnmur av naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Varevinduer fra byggeår og balkongdør med karm av tre og to-lags glass.

TOMT

Felles tomt (849 m2 iht. propcloud.no) for boligen opparbeidet med grus, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles carport.

VEI/VANN/AVLØP

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i byggets første etasje bestående av: Entré, kjøkken, bad, to soverom og stue. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i felles kjeller.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg, fliser, parkett og heltregulv.
Vegg: Malt panel, fliser og panelplater.
Himling: Malte flater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn med glassdør i stue.

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Omseksjonert til fire leiligheter.	Nei
2024	Oppgradert bad med nye baderomsplater, gulvmembran, gulvfliser og innredning. Overflatefornyet kjøkken.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	65	65	0	0	9
Felles kjeller – Bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	70	65	5	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	65	65	0	Entré, kjøkken, bad, to soverom og stue.	
Totalt m²	65	65	0		

Kommentar til arealberegning

Areal i kjellerbod er ikke medregnet i S-rom, da arealet ligger utenfor selve boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er avsluttet i drensrør.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Der er ikke kjent om det er utført oppgraderinger på bygningens drenering.

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ikke kontrollerbart

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

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-2

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. 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. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament



Rester av vinduskarm i grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Gråsteinsmur

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av begrenset tilkomst og lagring av innbo i boder. Det registreres deler av karm etter ett kjellervindu i grunnmuren, forholdet vedrørende tetting og gjenpusning av muren bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerning av gjenværende treverk etter karm og gjenpussing av muren anbefales.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er avdelt i flere rom med boder til leiligheter i bygget.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. TG2 er valgt for å belyse risiko selv om det ikke ble registrert negative forhold på befaringsdagen da deler av kjelleren ikke var tilgjengelig for undersøkelser på grunn av begrenset tilkomst og lagring av innbo i boder.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Sørvendt terrasse.

Type

Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 9 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har trapp ned til felles hage. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet av boligen, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

6.5 Vinduer og dører



Vinduer er værslitte og har sprekker i kittfalsler.

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Varevinduer fra byggeår. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Entredør og balkongdør er skiftet, eksakt årstall er ikke kjent.

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusrammer og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og justering/smøring bør påregnes.

6.6 Yttervegger



Deler av kledningen er værslitt og oppsprukket.

Type fasade

Stående kledning

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledning er skiftet i 2018.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Kledningen er ikke luftet. Det registreres stedvis værslitt/opsprukket trekledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn



Kontrollmåling av etasjeskille er utført med nivelleringslaser.

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.	

6.8 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-2	
Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelse med tanke på spredning av branngasser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.9 Kjøkken



Oversiktsbilde 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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Komfyrvakt. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte flater og veggplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator i overskap.	

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenet har ingen mekanisk avtrekksventilasjon. Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) noe som kan medføre lavere effekt enn en konvensjonell avtrekksventilator med røkanal ført til det fri, noe som kan føre til redusert ventilasjon. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres redusert avtrekk. .

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

6.10 Lovlighet



Vegghengt brannslukningsapparat ved

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

6.11 Avløpsrør



Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
-------------------------------------	----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
----------------------------------	-------------

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.12 Vannledninger



Felles stoppekran i kjeller.

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Selger informerer om at det er installert fuktalarm i leiligheten.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
---------------------------------------	------------------

Deler av vannrør har ukjent alder og kan ha nådd det vil være økt risiko for lekkasjer, det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for flere boenheter, det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det etableres en egen stoppekran for leiligheten.

6.13 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entré.

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 entré.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med arbeider på bad og kjøkken i 2024.

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?

Ikke besvart

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

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Selger har fremlagt dokumentasjon på utført EL-arbeid utført i sitt eie. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget før 2024.

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.

6.14 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.

Plassering bereder

Felles kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.15 Ventilasjon



Klaffventil på yttervegg.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

6.16 Våtrom



Bilde viser sprekker i flisfuger.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet et overflatefornyet i 2024.

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?

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oversiktsbilde bad.

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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?	Nei

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. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.	
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.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt. Effekten til systemet er ikke kjent. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir på grunn av dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Oppsummering av fukt

TG-IU

På grunn av våtrommets utforming, bruk av dusjkabinett og gjennomføring av vann og avløpsrør i gulv som vurderes å være et brannskille, 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

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: Malte flater.

Vegger: Malte flater.

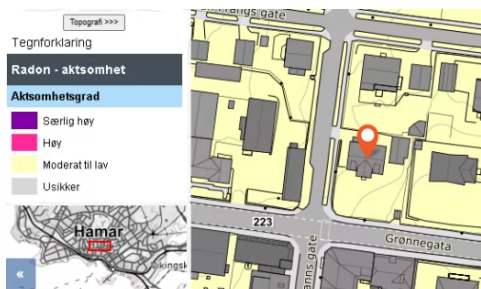
Gulv: Gulvbelegg, parkett og heltregulv.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

6.18 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i leiligheten, det er fremlagt dokumentasjon på at det er gjennomført måling i naboileilighet, der verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant