

Holsetgata 17 B 2317 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2003

BRA: 119 m²

BRA-i: 114 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

9

TG-3

1

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, tilleggbygninger (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/30427>

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

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og har stedvis motfall. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk på grunn av manglende fall. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Enkelte veggfliser i dussjonen er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning, og det bør monteres en automatisk vannstopper med fuktsensor ved dør i påvente av en oppgradering av våtrommet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt. Det registreres avflasset maling på betong til overliggende balkong og rust på metallsøyler.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevheter i stue og soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm i stue og 15mm i soverom. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

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.

Avløpsrør

Oppsummering

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. Stedvis redusert avrenning i utstyr tilkoblet avløpssystemet. Ukjent eksakt årsak.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på EL-anlegget.

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.

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. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres svakt fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres stedvis riss/sprekker på veggflater. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan tyde på setninger fra bygget ble oppført.

Anbefalte tiltak

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

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Gassinstallasjoner er ikke kontrollert i sin helhet på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle sameiet, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på når forrige service på anlegget ble utført. Alternativt så bør det utføres service på anlegget.

Lovlighet

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

Det mangler brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.4.2025

Rapportdato
1.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Knut Eivind Holth
Navn: Åse Margrethe Holth

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Holsetgata 17 B, 2317 Hamar

Kommunenr: 3403 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 628 Festenr:

Seksjonsnr: 38 Andelsnr:

Byggeår: 2003 - Kilde: propcloud.no

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet tilhørende Midtbyen Terrasse Boligsameie beliggende Holsetgata 17B i Hamar kommune.

Leilighetsbygg oppført i 2003. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med murverk, fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt tak. Yttertak er utvendig tekket med asfalpapp/sveisemembran. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Adkomst til leiligheten fra felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

TOMT
Felles tomt (2266 m2 iht. Propcloud.no) for sameiet opparbeidet med beplantning i kasser, prydbusker, betongheller og asfalterte fellesarealer.

PARKERING
Det er mulig å kjøpe biloppstillingsplass i sameiets parkeringskjeller.

VEI/VANN/AVLØP
Adkomst til eiendommen via kommunal veg.
Bygget har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT
Leilighet beliggende i byggets fjerde etasje bestående av: Entré/gang, tre soverom, to bad, bod og stue/kjøkken. Leiligheten disponerer i tillegg en sportsbod på bakkeplan.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER
Gulv: Parkett og fliser.
Vegg: Tapetserte flater, malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

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

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk på bad, bod og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER
Leiligheten har røykvarsler.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. Etasje	114	114	0	0	14
1. Etasje - Sportsbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	119	114	5	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. Etasje	114	111	3	Entré/gang, to bad, tre soverom og stue/kjøkken.	Bod.
Totalt m²	114	111	3		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde balkong.



Rust på metallsøyle til overliggende balkong.

Type	Balkong
------	---------

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 14 m². Balkong i metall og betongkonstruksjoner med rekkverk av glass og metall. Balkongen har utebelysning, utvendig stikkontakt og gassuttak (propan). Gulvflater belagt med fliser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

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 befaringsstidspunktet?	Nei
--	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

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

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt. Det registreres avflasket maling på betong til overliggende balkong og rust på metallsøyler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling bør påregnes.

6.2 Vinduer og dører



Leiligheten har vinduer med karmen av tre og to-lags glass.

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Balkongdør (skyvedør) 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?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskille er kontrollert med nivelleringslaser.

Type

Huldekke

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres skjevheter i stue og soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm i stue og 15mm i soverom. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

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.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Gasspeis i stue.

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-IU	
Gassinstallasjoner er ikke kontrollert i sin helhet på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle sameiet, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på når forrige service på anlegget ble utført. Alternativt så bør det utføres service på anlegget.	

6.5 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. Innredningen er fra byggeår. Innredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flate og tapetserte flater.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk TG-1	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler brannslukkingsapparat.	

6.7 Avløpsrør



Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Stedvis redusert avrenning i utstyr tilkoblet avløpssystemet. Ukjent eksakt årsak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Vannledninger



Åpen rørfordeling under kjøkkenvask.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod.

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 bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale 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 ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på EL-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.

6.10 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i bod.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2003

Størrelse

115L

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. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via ventiler på yttervegg og mekanisk avtrekk på kjøkken, bod og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk (fra byggeår) er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

6.12 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres svakt fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Vegghengt høyskap. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

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 bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 33,9 prosent, ved 19,3 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Oversiktsbilde bad/vaskerom.



Det registreres sprekker i enkelte veggfliser i dusjsonen.



Sluk er isolert inne i dusjsonen.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet er flatt og har stedvis motfall. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk på grunn av manglende fall. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Enkelte veggfliser i dusjsjonen er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning, og det bør monteres en automatisk vannstopper med fuktsensor ved dør i påvente av en oppgradering av våtrommet.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Nedfelt utslagsvask med armatur. Speilskap med overlys. To vegghengte høyskap. Dusjnise med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug 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 soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 30,9 prosent, ved 17,8 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Øvrig: Innvendige overflater



Bilde av sprekk i plateskjøt.



Bilde av riss i mur.

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: Tapetserte flater og malte flater.

Gulv: Parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres stedvis riss/sprekker på veggflater. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan tyde på setninger fra bygget ble oppført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant