

Solhellinga 45 C

2315 HAMAR

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1975
Rekkehus BRA:	153 m ²
Rekkehus BRA-i:	149 m ²
Sum alle bygg BRA:	170 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	149 m ²
Rapportdato:	7.11.2025 (Gyldig til 7.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

18

TG-2

12

TG-3

1

TG-IU

2

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/37522>

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

- Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje
- Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom: Kjelleretasje :
 - Overflater

Bygningsdeler med TG-IU

- Grunnmur og fundament
- Øvrig: Radon

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu i kjellerstue (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduet kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet. Tiltak må påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

4.11.2025

Rapportdato

7.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jan-Arve Bø Nygård

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Renate Bye

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 02.11.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jonas Eikeland

Telefon: 92482613

Firma: E&K Takst AS

Epost: jonas@ek-takst.no

Adresse: Hushagavegen 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 boligen er en del av ett borettslag så er utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet boligen. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av utvendige forhold tilfalle borettslaget, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Solhellinga 45 C, 2315 Hamar

Kommunenr: 3403

Gårdsnr:

1

Bruksnr:

4224

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

45403

Leilighetsnr:

Byggeår: 1975 - Kilde: propcloud.no

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Andel av rekkehus tilhørende Blåveisen Borettslag beliggende i Solhellinga 45 C i Hamar kommune.

Rekkehus oppført i 1974. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekldning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltapp. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.

TOMT

Felles tomt (19 852 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalterte veier, plenareal og diverse beplantninger. Boligen disponerer et eget hageområde.

PARKERING

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje med EL-billader. Øvrig parkering på felles parkeringsplass.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via privat veg.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Rekkehus over tre etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Gang, bad, kjellerstue og to boder.

1. Etasje: Entré/gang og stue/kjøkken.

2. Etasje: Gang, bad og tre soverom.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og i entré. Øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn og varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, kombinert med periodvis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Oppgradert bad i kjelleretasje og i andre etasje.	Ja
2021	Ny takteking i regi av borettslaget.	Nei
2025	Skiftet rekkverk på balkong i regi av borettslaget.	Nei

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 boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhetsen 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 boenhetsen. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Rekkehus	153	149	4	0	23
Felles garasjebygg	17	0	17	0	0
Totalt m²	170	149	21	0	23

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	47	47	0	0	0
1. Etasje	57	53	4	0	17
2. Etasje	49	49	0	0	6
Totalt m²	153	149	4	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	47	34	13	Gang, bad og kjelleretasje.	To boder.
1. Etasje	53	53	0	Entré, gang og stue/kjøkken.	
2. Etasje	49	49	0	Gang, bad og tre soverom.	
Totalt m²	149	136	13		

Bygning: Felles garasjebygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	17	0	17		Garasje.
Totalt m²	17	0	17		

Kommentar til arealberegning

Areal i bod som ligger utenfor selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er avsluttet i eget rør.

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringens tilstand har påvirkning på 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleretasjen bør holdes under observasjon slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.2 Grunnmur og fundament



Hovedparten av boligens grunnmur er tildekket av trapp og terrasse.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren.

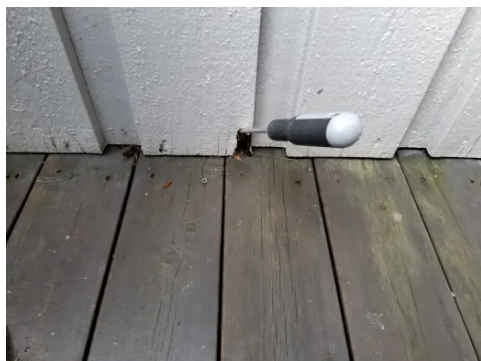
6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleretasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-1	
Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i at gulvet ikke er opplektet og veggoverflater med unntak av bad er av tapetserte murflater og synlig mur. Det ble gjennomført visuelle undersøkelser og overflatesøk med fuktsøk på grunnmuren, det ble ikke registrert tegn til avvik.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Oversiktsbilde terrasse.



Det registreres råteskader i levegg.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til sør-vestvendt terrasse på 17 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk og levegger av tre. Terrassen har utebelysning, utvendig stikkontakt og markise. Gulvflater er belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det vurderes at terrassen er oppført og oppgradert etter opprinnelig byggeår. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde 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-3	
Det registreres råteskader i rekkverket, levegg og påbegynnede råteskade i enkelte terrassebord. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 93 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring.	



Det registreres råteskader i rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes og rekkverk må monteres iht. krav. For å lukke avviket vedrørende rekkverksøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Oversiktsbilde balkong.

Type Balkong

Utgang fra stue til sør-vestvendt balkong på 6 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater av synlig betong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Rekkverk er skiftet i regi av borettslaget i 2025.

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? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

6.6 Vinduer og dører



Balkongdør er fuktpåvirket.



Det er kun tettet med byggsaum mellom karm og kjellermur.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer med karm av tre og tre-lags glass, to-lags glass i kjellervinduer. Balkongdører med karm av tre, og tre-lags glass (skyvedør i stue).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datomerking mellom glass så ble vinduer i første og andre etasje samnt balkongdør i stue (skyvedør) skiftet i 2016, balkongdør på soverom ble skiftet i 1994 og vinduer i kjelleretasje skiftet i 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, 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

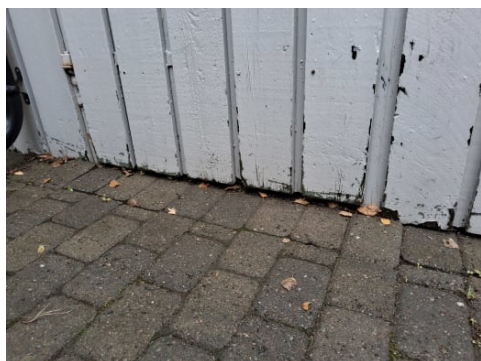
TG-2

Balkongdør i andre etasje er værslitt og fuktpåvirket. Utførelsen av tetting rundt kjellervindu på bad bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, det registreres byggsaum mellom karm og murkonstruksjon, dette er en uheldig løsning da skummet ikke tåler UV-lys og brytes ned av sol og vær. Det blir porøst, trekker vann og gir dårlig tetting, noe som kan føre til fuktproblemer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av balkongdør på grunn av skade/slitasje anbefales. Og forskriftsmessig tetting rundt kjellervindu bør påregnes.

6.7 Yttervegger



Værslitt kledning.



Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår.

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

Bygningens ytterkledning/fasade er stedvis værslitt/oppsprukket trekledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Det registreres stedvise sprekker i trekledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	

6.9 Renner og nedløp



Det registreres buling på nedløpsrør.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at takrenner og nedløpsrør er skiftet i forbindelse med ny taktekking i 2021.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av nedløpsrør med skader anbefales.	

6.10 Takkonstruksjon



Rekkehuset er oppført med pulttak.

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Annet
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

6.11 Taktekking



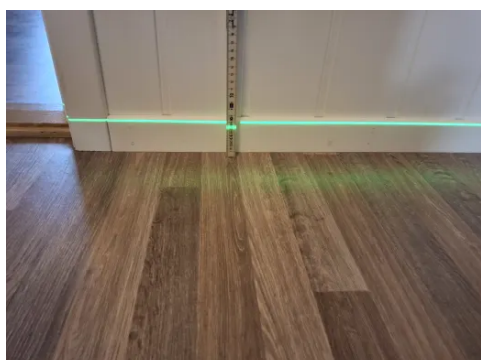
Taket er tekket med asfaltpapp.

Type tekking	Pappshingel, Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2021.	
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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

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 i gang i andre etasje og i kjellerstue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm i gang i andre etasje og 17 mm i kjellerstue. Det ble registrert lokalt avvik på soverom innenfor 2 meter på 12 mm. Soverom 12 mm på under 2m.

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.

6.13 Ildsted/Skorstein



Vedovn i stue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
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

6.14 Kjøkken



Svelleskadet dekkside.

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. IKEA kjøkkeninnredning fra ukjent eksakt årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Fuktsensor til automatisk lekkasjestopper synlig under kjøkkenvask. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater.

Vurdering:

Deler av kjøkkeninnredningen har slitasje/skader utover normal bruks slitasje. Dekksider ved oppvaskmaskin er fuktskadet. Det er utført overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument i området uten tegn til forhøyede verdier, det vurderes derfor at forholdet gammelt og av estetisk karakter.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei



Avtrekkseffekten er testet med papir.

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

6.15 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

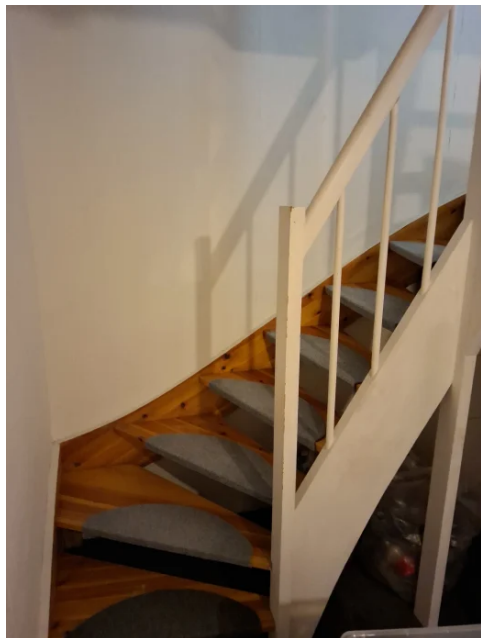
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Vindu i kjellerstue (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduet kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet. Tiltak må påregnes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.16 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje



Trapp mellom kjelleretasje og første etasje.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller og mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.17 Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje



Lukket trapp mellom første og andre etasje.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.18 Avløpsrør



Stakeluke er plassert i kasse på bad i kjeller.

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det vurderes av mindre deler av skjulte avløpsrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang.	

6.19 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kjellerbad.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	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

Mindre deler av vannrørene er fra byggeåret (hovedvannrør som går gjennom boenheten), og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang.

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
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 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 mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder arbeid som er utført i perioden 1999-2020. Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført fra 2020.

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.

6.21 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert på bad i kjeller.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

194L

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

6.22 Ventilasjon



Naturlig ventilering via spalteventiler i vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og periodvis mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

6.23 Våtrom: Kjelleretasje



Oversiktsbilde bad.



Avtrekksviften er funksjonstestet.



Bilde fra fuktmåling i bunnsvill i vegg tilstøtende fuktsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv med gulvvarme og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2020.

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

Ikke kontrollert

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

Ja

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

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

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres svakt fall til sluk utenfor dusjsonen, det er ikke fall på gulv fra servant til dør. Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere en fuktsensor ved dør tilknyttet automatisk vannstopper, slik at vanntilførsel blir stengt ved en eventuell lekkasje fra utstyr på rommet. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann vindu i dusjsonen.

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?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på vegg ved dør. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert ved fordelerskap.

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?

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?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er ikke utført hulltaking da vegg tilstøtende våtsone er en åpen konstruksjon. Det er utført fuktmåling i synlig bunnsvill i vegg tilstøtende våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.

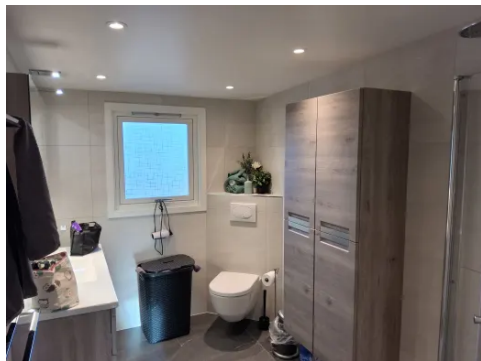
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.

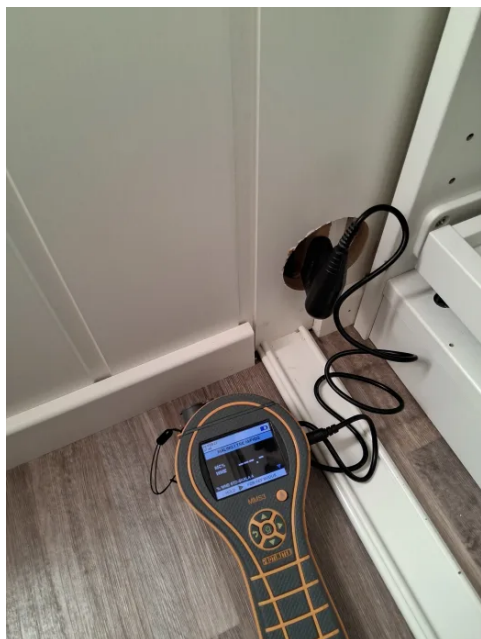
6.24 Våtrom: 2. Etasje



Oversiktsbilde bad.



Det ble ikke registrert avvik i overgang sluk/membran.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende dusjnisje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
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)

Oppsummering av overflater

TG-1

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 for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	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 gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.	

Dokumentasjon

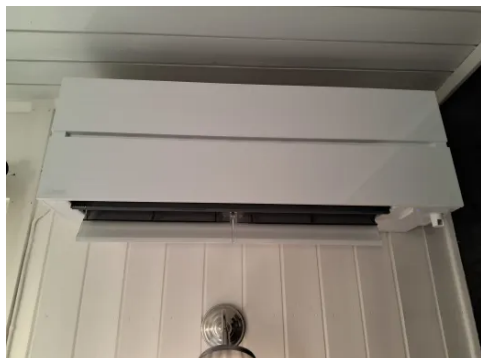
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt fakturaer på utførte arbeider med renovering av rommet.	

6.25 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 forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.
Beskrivelse
Himlinger: Takplater, malt og ubehandlet panel.
Vegger: Malt panel, tapetserte flater, pusset mur og veggplater.
Gulv: Laminat, teppefliser, gulvbelegg, synlig betong og fliser.

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

6.26 Øvrig: Varmepumpe



Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2022 plassert i stue.

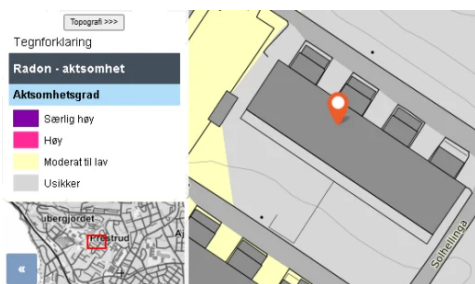
Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er ikke gjennomført service på varmepumpen, anbefalt serviceintervall er hvert 2-3 år. Det bør påregnes service på varmepumpen i nær fremtid.

Innedel er plassert i stue.

6.27 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Ifølge borettslaget så er det foretatt måling av radon i 2019 og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kartutsnitt - NGU Radonkart

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Utstyr på tak
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral