

Stafsbergvegen 39

2318 HAMAR

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1953

BRA: 262 m²

BRA-i: 254 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

24

TG-3

9

TG-IU

3

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/32120>

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

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler deler av bygget grunnmursplast. 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 drensssystem 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 registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren og dette sammen med taknedløp som er avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering. Selger opplyser at det forekommer fuktinnslag i kjelleretasjen, spesielt ved snøsmelting og store nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen og drenering må påregnes oppgradert. Kjeller bør holdes under observasjon, lagring av varer direkte mot gulv/grunnmur bør unngås og god utlufting ivaretas i påvente av en oppgradering av dreneringen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Det registreres ett vannbrett med motfall, forholdet fører til at vann blir værende på vannbordet/beslaget, og kan føre til fuktoppsug i vinduskarmen. Det blir påvist sprekk i vindusglass på ett kjellervindu. Takvindu bærer preg av høy slitasjegrad og det registreres fuktskader rundt vinduet, det ble utført overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument, uten at det ble registrert forhøyede verdier.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold og undersøkelser i omliggende konstruksjoner til takvinduet bør påregnes.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder lokal utbedring av takvindu og sprekt glass i kjellervindu.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting, tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner, forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det registreres stedvis råte i trekledning. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning i ytterhjørner. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling og utskifting av råteskadet trekledning må påregnes.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder kun utskifting av kledningsbord med råteskader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over balkong/terrasser. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier. Selger informerer om at det ikke er gitt pålegg fra brannvesenet, og at feiing har blitt utført fra loft. Hedmarken brannvesen har på generelt grunnlag kun gitt dispensasjon for dette på fritidsboliger.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier bør påregnes etablert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det mangler håndløper på deler av veggen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk og håndløper på veggen anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå og det registreres rustskader på avløpsrør av jern og symptomer på lekkasje på støpejernsrør i toalettrom.

Anbefalte tiltak

På grunn av rustskader og symptomer på lekkasje fra støpejernsrør så anbefales det at det blir utført en kontroll og utbedring av rørlegger.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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 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.

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Det finnes ikke noen kursfortegnelse. Det er uisolerte ledninger med berøringsfare på varmtvannsbereider i kjellerrom. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres strakstiltak i form av en utvidet EL-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder kun utvidet EL-kontroll.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Hoveddel - 2. Etasje

Oppsummering av overflater

Det er manglende fall på gulv, ingen synlige tettesjikt ved døråpning og det registreres stedvis motfall på gulvet. 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 kartlegge eventuell negativ utvikling. Det registreres to veggfliser som er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved dør anbefales etablert i påvente av en oppgradering av rommet.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Utleiedel - 2. Etasje

Oppsummering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Det ble registrert høy slitasje og enkelte skader på synlige overflater. Fallforhold i sluksonen og høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet vurderes til å være ikke tilstrekkelig. Det vurderes at det er høy sannsynlighet for at det ikke er benyttet membran på våtrommets gulvflater/veggflater, noe som medfører at det ikke er kjent om våtrommet er beskyttet med vanntett sjikt. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. På grunn av våtrommets utforming 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.

Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt.

Anbefalte tiltak

Totalrenovering av våtrommet bør påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekkenes er gjennomgående.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktvandring i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Lagring av fuktømfintlige varer mot gulv og grunnmur anbefales ikke. Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet bod og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen.

Relativ fuktighet ble målt til 73,3 prosent, ved 13,2 celsius.

Anbefalte tiltak

Kjelleretasjen bør holdes under jevnlig ettersyn.

Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på råteskader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres enkelte rekkverksbord med påbegynnende råteskader.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes. Råteskadet trevirke bør skiftes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje og det registreres avvik, se avsnitt om vinder og punkt om takvindu. Det er ingen tilkomstmulighet til ett kott og kaldtloft på grunn av gjenlimt luke/dør og bygningsdelene er derfor ikke undersøkt. Ut i fra alder på yttertaket, vurderes det at det er en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Det registreres knirk i gulvet, dette vurderes å ha sammenheng med målte skjevheter, se avsnitt om etasjeskiller. Det er lite/ingen ventilering av etasjen noe som kan føre til økt fuktpåkjenning.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av kott og takkonstruksjon bør etableres for å danne seg et bilde av tilstanden og lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner viser symptomer på høy slitasje og elde og det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner bør påregnes. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker, taket tilhører en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det er ikke etablert noen luftespalter, for eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Ved etablering av ny taktekking så bør det påregnes oppretting av taket.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket, noe som kan forkorte levetiden på taksteinen. Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekkningen er registrert. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn i påvente av en oppgradering av taktekkningen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe 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

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa og det observeres riss i enkelte fuger. På grunn av manglende takstige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

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: Hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse:

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2003. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Frittstående oppvaskmaskin. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Parkettgulv er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Defekt brakett til kjøkkenfront på fryser.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Reparasjon av festebrakett og overflatebehandling av gulv anbefales.

Kjøkken: Utleiedel

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat og benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater.

Kjøkken og deler av innredningen bærer preg av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering.

Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til røropplegg og andre tekniske installasjoner er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader, svekket funksjon, usikker restlevetid og lignende forhold som utvikles over tid men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert høy slitasje og lignende avvik på rommets overflater. Rommet har ingen ventilasjon. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes toalettrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av rommet bør påregnes.

Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje

Oppsummering

Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde og det registreres knirk. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Rekkverk måles stedvis til en høyde under 90cm. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å lukke ovennevnte avvik anbefales.

Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost/kondens.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Varmtvannsbereder: Kjeller 2 av 2

Oppsummering

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.

Varmtvannsbereder: Utleiedel

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. Det vurderes av berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Våtrom: Hoveddel - 1. Etasje

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bruk av bunnlist. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av våtrommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran/slukmansjett er ikke klemmt med klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Tettesjikt og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

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 i påvente av en oppgradering av rommet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Våtrom: Hoveddel - 2. Etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. 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. Vegg bak servant med rørgjennomføringer har åpninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks. kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Hoveddel - 1. Etasje

Oppsummering av fukt

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke blir utsatt for bruksvann og samtlige rørgjennomføringer til rommet blir ført direkte gjennom støpt betonggulv.

Våtrom: Hoveddel - 2. Etasje

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekkseffekten bør testes med f.eks. papir i en brukssituasjon.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. og utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke registrert bruk av branndører eller ubrennbare materialer i vegger/etasjeskiller mellom boenhetene. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

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

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukningsutstyr de siste ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
5.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Nils-Arild Lundberg
Navn: Nina Lundberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja
Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 19.05.2025.

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 takstingeniør.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Eiendommen inneholder i tillegg en garasje med utleiedel, denne er ytterligere beskrevet og vurdert i separat rapport.

Informasjon om boligen

Adresse: Stafsbergvegen 39, 2318 Hamar

Kommunenr: 3403 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 2523 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1953 - Kilde: propcloud.no

Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Stafsbergvegen 39 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1953. Grunnmur av betong med sparestein. 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 betongstein. Vinduer og balkongdør i hovedsak med karmen av tre. og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (1 266 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med gruset gårdsplass, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Biloppstillingsplass på privat tomt. Det er etablert EL-billader på husvegg.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over fire etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Toalettrom, bod og seks kjellerrom.

1. Etasje: Felles entré, gang, soverom, bad og stue/kjøkken.

2. Etasje: Trappegang, bad (utleiedel), bad (hoveddel), gang, TV-stue, stue og to soverom.

Loftsetasje: Gang, soverom, kjøkken og stue.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Himlinger: Takplater og malt panel.

Vegger: Malte flater, malt panel, veggplater, fliser og malte tapetserte flater.

Gulv: Fliser, gulvbelegg, laminat og parkett.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og elektrisk gulvvarme på ett bad.

Peisovn med glassdør i stue i første etasje.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	66	66	0	0	0
1. Etasje	88	80	8	0	52
2. Etasje	75	75	0	0	7
Loftsetasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	262	254	8	0	59

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	49	33	16
Totalt m²	49	33	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	66	0	66	Grovkjeller fordelt på 8 rom.	
1. Etasje	80	80	0	Felles entré, gang, soverom, bad og stue/kjøkken.	
2. Etasje	75	75	0	Trappegang, bad (utleiedel), bad (hoveddel), gang, TV-stue, stue og to soverom.	
Loftsetasje	33	33	0	Gang, soverom, kjøkken og stue.	
Totalt m²	254	188	66		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er avsluttet over terreng.



Deler av grunnmuren mangler fuktsperre.

Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av dreneringen er oppgradert siden opprinnelig byggeår Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?

Nei

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

Ja

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?

Ja

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

Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler deler av bygget grunnmursplast. 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 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 registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Terreng rundt bygget har fall mot grunnmuren og dette sammen med taknedløp som er avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering. Selger opplyser at det forekommer fuktinnslag i kjelleretasjen, spesielt ved snøsmelting og store nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen og drenering må påregnes oppgradert. Kjeller bør holdes under observasjon, lagring av varer direkte mot gulv/grunnmur bør unngås og god utlufing ivaretas i påvente av en oppgradering av dreneringen.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Riss/sprekker i grunnmuren.

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

Oppsummering av grunnmur og fundament

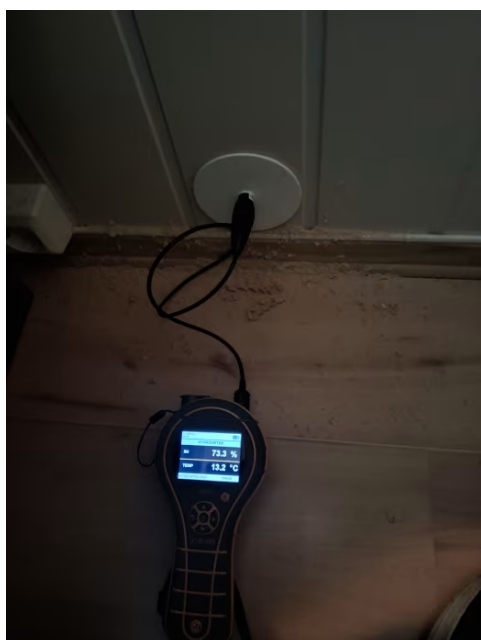
TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekkenes er gjennomgående.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er i hovedsak en grovkjeller med innredet toalettrom og bod.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

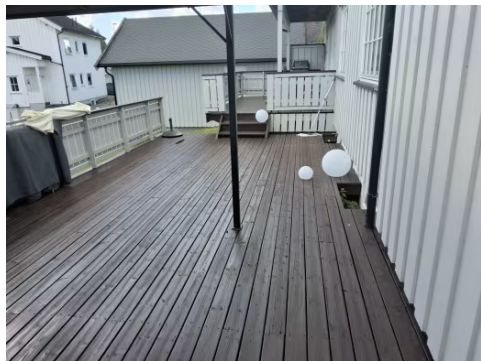
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktvandring i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Lagring av fuktømfintlige varer mot gulv og grunnmur anbefales ikke. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet bod og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 73,3 prosent, ved 13,2 celsius.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleretasjen bør holdes under jevnlig ettersyn.

6.4 Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje



Oversiktsbilde terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 52 m2. Terrasse i tre og betongkonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er skiftet enkelte terrassebord 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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringsstidspunktet. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes.

6.5 Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje



Oversiktsbilde balkong.

Type	Balkong
Utgang fra soverom til sørvendt balkong på 7 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at balkongen er oppgradert i nyere tid. 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 rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja



Påbegynt råteskade i rekkverksbord.

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Konstruksjonen har symptom på råteskader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkhøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres enkelte rekkverksbord med påbegynnende råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes. Råteskadet trevirke bør skiftes.

6.6 Vinduer og dører



Sprekk i glass i kjellervindu.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer med karm av tre og to-lags glass. Balkongdører med karm av tre, og to-lags glass. Varevinduer fra byggeår i kjelleretasjen. Takvindu på kjøkken i utleiedel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datomerking mellom glass så er vinduene skiftet i 1995 og 2003. Balkongdører og entrédør ble skiftet i 2003.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karm, 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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Det registreres ett vannbrett med motfall, forholdet fører til at vann blir værende på vannbordet/beslaget, og kan føre til fuktoppsug i vinduskarmen. Det blir påvist sprekk i vindusglass på ett kjellervindu. Takvindu bærer preg av høy slitasjegrad og det registreres fuktskader rundt vinduet, det ble utført overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument, uten at det ble registrert forhøye verdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold og undersøkelser i omliggende konstruksjoner til takvinduet bør påregnes.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder lokal utbedring av takvindu og sprekt glass i kjellervindu.



Vannbrett med motfall..



Det registreres eldre fuktskader rundt takvindu.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger



Stedvise råteskader i kledningen.

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting, tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner, forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Det registreres stedvis råte i trekledning. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning i ytterhjørner. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling og utskifting av råteskadet trekledning må påregnes.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder kun utskifting av kledningsbord med råteskader.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Luke til kott er gjenlimt med sparkel/maling.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
-----------	-----------------------------

Loftsetasjen er innredet med utleiedel bestående av gang, soverom, kjøkken, stue og to kott.

Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
-----------------------------------	--------

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
--	----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
--	-----

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
---	----

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
--	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje og det registreres avvik, se avsnitt om vinder og punkt om takvindu. Det er ingen tilkomstmulighet til ett kott og kaldtloft på grunn av gjenlimt luke/dør og bygningsdelene er derfor ikke undersøkt. Ut i fra alder på yttertaket, vurderes det at det er en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Det registreres knirk i gulvet, dette vurderes å ha sammenheng med målte skjevheter, se avsnitt om etasjeskiller. Det er lite/ingen ventilering av etasjen noe som kan føre til økt fuktpåkjenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av kott og takkonstruksjon bør etableres for å danne seg et bilde av tilstanden og lufting/ventilering bør forbedres.

6.9 Renner og nedløp



Det registreres buling på nedløpsrør.

Type	Metall
------	--------

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

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner viser symptomer på høy slitasje og elde og det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner bør påregnes. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.10 Takkonstruksjon



Det registreres mindre svanker i takflaten.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-2	
Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker, taket tilhører en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det er ikke etablert noen luftespalter, for eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved etablering av ny taktekking så bør det påregnes oppretting av taket.	

6.11 Taktekking



Det registreres mosevekster og værslitt taktekking.

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av taktekking	
TG-2	
Det registreres stedvis noe mose på taket, noe som kan forkorte levetiden på taksteinen. Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekkingen er registrert. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn i påvente av en oppgradering av taktekkingen.	

6.12 Utstyr på tak



Det er ikke etablert snøfanger/takstige på taket.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over balkong/terrasser. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier. Selger informerer om at det ikke er gitt pålegg fra brannvesenet, og at feiing har blitt utført fra loft. Hedmarken brannvesen har på generelt grunnlag kun gitt dispensasjon for dette på fritidsboliger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier bør påregnes etablert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller ble 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 ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe 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.

6.14 Ildsted/Skorstein



Det registreres riss i enkelte fuger på pipa.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue i første etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Det er rust i beslag rundt pipa og det observeres riss i enkelte fuger. På grunn av manglende takstige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

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.

6.15 Kjøkken: Hoveddel



Kjøkkengulv bærer preg av slitasje.

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-2
Beskrivelse: Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2003. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Frittstående oppvaskmaskin. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Vurdering: Parkettgulv er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Defekt brakett til kjøkkenfront på fryser.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Reparasjon av festebrakett og overflatebehandling av gulv anbefales.	

Avtrekk



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Type avtrekk

Mekanisk

Vegghengt ventilator.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.16 Kjøkken: Utleiedel



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-2

Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat og benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr. Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater.

Kjøkken og deler av innredningen bærer preg av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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



Avtrekkseffekten er testet med papir.

6.17 Lovlighet



Eldre brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Ja

Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. og utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke registrert bruk av brannbær eller ubrennbare materialer i vegger/etasjeskiller mellom boenhetene. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

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

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukningsutstyr de siste ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

6.18 Toalettrom: Kjeller



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Ja

Type ventilasjon

Ingen

Det er ikke etablert ventilering av rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til røropplegg og andre tekniske installasjoner er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader, svekket funksjon, usikker restlevetid og lignende forhold som utvikles over tid men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert høy slitasje og lignende avvik på rommets overflater. Rommet har ingen ventilasjon. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes toalettrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rehabilitering av rommet bør påregnes.

6.19 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje



Kjellertrapp.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det mangler håndløper på deler av veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk og håndløper på veggen anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.20 Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje



Trapp mellom 1. etasje til loftsetasje.

Beskrivelse

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

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde og det registreres knirk. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Rekkverk måles stedvis til en høyde under 90cm. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å lukke ovennevnte avvik anbefales.

6.21 Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje



Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Beskrivelse

Åpen spiraltrapp av metall og tre med rekkverk av metall og 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?

Nei

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.22 Avløpsrør



Tegn til lekkasje på avløpsrør i toalettrom.

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

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-3

Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå og det registreres rustskader på avløpsrør av jern og symptomer på lekkasje på støpejernsrør i toalettrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av rustskader og symptomer på lekkasje fra støpejernsrør så anbefales det at det blir utført en kontroll og utbedring av rørlegger.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.23 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

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?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost/kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.24 Elektrisk



Det er berøringsfare på varmtvannsbereder i kjeller.



Sikringsskap 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
Det er gjort oppgraderinger på hovedparten av det elektriske anlegget siden byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
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-3

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.

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Det finnes ikke noen kursfortegnelse. Det er uisolerte ledninger med berøringsfare på varmtvannsbereder i kjellerrom. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres strakstiltak i form av en utvidet EL-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Underliggende estimert utbedringskostnad gjelder kun utvidet EL-kontroll.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.25 Varmtvannsbereder: Kjeller 1 av 2



Varmtvannsbereder plassert i vaskekjeller.

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2023

Størrelse

194

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.26 Varmtvannsbereder: Kjeller 2 av 2



Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.

Plassering bereder

Kjellerrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1995

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

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**

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.

6.27 Varmtvannsbereder: Utleiedel



Varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning i loftsetasje.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ca 50L

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. Det vurderes av berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.28 Ventilasjon



Tegn til kondens på registreres på enkelte vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken og ett bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utlstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.

6.29 Våtrom: Hoveddel - 1. Etasje



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at våtrommet er oppgradert siden opprinnelig byggeår, eksakt omfang og tidspunkt for oppgradering er ikke kjent.

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)?

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

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

Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bruk av bunnlist. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.



Bilde av sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av våtrommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran/slukmansjett er ikke klemt med klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Tettesjikt og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

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 i påvente av en oppgradering av rommet.

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

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

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke blir utsatt for bruksvann og samtlige rørgjennomføringer til rommet blir ført direkte gjennom støpt betonggulv.

Dokumentasjon

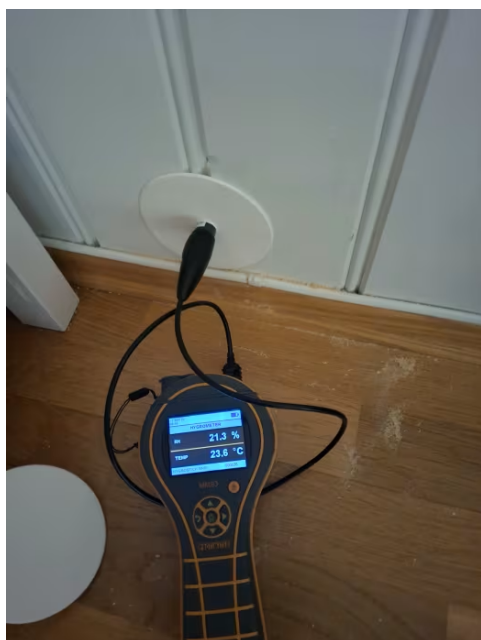
Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.30 Våtrom: Hoveddel - 2. Etasje



Åpninger i vegg bak servant.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøende våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2003.

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?

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-3**

Det er manglende fall på gulv, ingen synlige tettesjikt ved døråpning og det registreres stedvis motfall på gulvet. 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 kartlegge eventuell negativ utvikling. Det registreres to veggfliser som er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved dør anbefales etablert i påvente av en oppgradering av rommet.

Utbedringskostnader overflater**Under 10 000****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? Ja

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. 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. Vegg bak servant med rørgjennomføringer har åpninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr**Beskrivelse**

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt høyskap ved servant. Badekar med innebygget 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 ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon TG-IU	
Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Avtrekkseffekten bør testes med f.eks. papir i en brukssituasjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt TG-O	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende TV-stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 21,3 prosent, ved 23,6 celsius.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.31 Våtrom: Utleiedel - 2. Etasje



Utettheter og ingen synlig membran i gulv/vegg rundt rørgjennomføringer.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom TG-3	
Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Det ble registrert høy slitasje og enkelte skader på synlige overflater. Fallforhold i sluksonen og høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet vurderes til å være ikke tilstrekkelig. Det vurderes at det er høy sannsynlighet for at det ikke er benyttet membran på våtrommets gulvflater/veggflater, noe som medfører at det ikke er kjent om våtrommet er beskyttet med vanntett sjikt. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. På grunn av våtrommets utforming 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. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt.	
Anbefalte tiltak	
Totalrenovering av våtrommet bør påregnes.	



Ingen synlig membran i sluk.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.32 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 og malt panel.

Vegger: Malte flater, malt panel, veggplater og malte tapetserte flater.

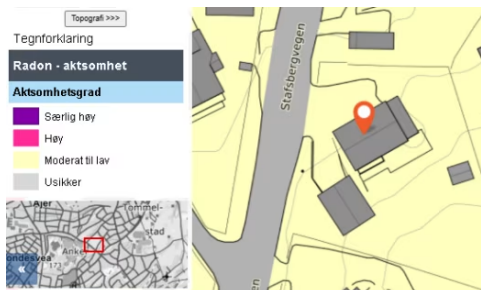
Gulv: Fliser, gulvbelegg, laminat og parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.33 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.34 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger vurderes å være fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.35 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant