

Holsetgata 14 2317 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Tomannsbolig (hel)

Byggeår: 1923

BRA: 308 m²

BRA-i: 308 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

18

TG-3

3

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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36480>

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

Oppsummering

Konstruksjonen har stedvise tegn til påbegynnende 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 97 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk og trappen har åpninger mellom trinn på mer enn 10 cm. Trappen har ikke håndløper.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet, og det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å etablere håndløper for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Kjelleretasje

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 rørlegg, 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 slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater. Gulvbelegget har sprekker og utettheter. Sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for undersøkelser, med den risiko dette innebærer. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at videre bruk av dusjkabinett kan være med på å redusere faren for følgeskader med bakgrunn i ovennevnte forhold. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende topplst. 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. Terrengetallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Selger opplyser at det har forekommet salt/kalkutsalg på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Overflater er nypusset, selger opplyser at det har vært mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Fuktmåling i trevirke i delevegger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader, (piggmåling 19,0 vektprosent). Det ble foretatt hulltaking i oppforet gulv i kjellerom. Ved måling av relativ fuktighet i gulvkonstruksjon, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, (relativ fuktighet ble målt til 94,7 prosent, ved 17,2 celsius).

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Balkongen er dekket med papp, oppbrett på papp er avsluttet utenpå panelt uten bruk av beslag, forholdet bærer ikke preg av fagmessig god utførelse med den risiko dette medfører. Det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet. Flate tak med tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Anbefalte tiltak

Utskifting av tettesjikt, og etablering av forskriftsmessig beslagsløsning mot vegg anbefales. For å lukke avviket vedrørende rekkverksøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet. Med tanke på oppnådd alder på hovedparten av boligens vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registerets fuktskader i karmer og foringer til takvinduer, det ble ikke registrert forhøyet utslag ved fuktsøk i området og med bakgrunn i dette så vurderes det at forholdet er gammelt. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig, og det bør påregnes utskifting av glass/vinduer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling og stedvise malingsbobler. Forholdet kan tyde på oppfukting av treverket og det registreres stedvise tegn til påbegynnende råteskader. Ingen lufte og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av fasadene krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke lå til grunn.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Det er registrert enkelte skiferheller på tak som vipper opp, noe som kan skyldes rustne eller løse fester, bevegelser i undertaket eller aldersrelaterte materialendringer. Forholdet kan føre til at vann og snø blåser inn under tekkingen, med risiko for fuktskader og løs skifer. Deler av taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige, det er etablert feieluker til piper i loftsetasjen, noe som blir akseptert av Hedmarken brannvesen som et alternativ der det er praktisk vanskelig å ettermontere takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet. Til informasjon så opplyser selger om at de har vært i dialog med entreprenør vedrørende montering av snøfangere, og at dette ikke har blitt montert som følge av at det er vanskeligheter med å få plassert snøfangere.

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.

Kjøkken: 1. Etasje - Utleiedel

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse:

IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2015. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Gulvflater av heltre. Vegg- og himlingsflater i malt panel og malte flater.

Vurdering:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av enkelte skader i form av folieslipp på enkelte fronter. Det er ikke behov for tiltak da forholdet vurderes å kun være av estetisk karakter.

Toalettrom: 1. Etasje - Utleiedel

Oppsummering

Beskrivelse:

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Toalettrom: Loftsetasje - Hoveddel

Oppsummering

Beskrivelse:

Gulvflater av heltregulv. Malt panel på vegger. Panel i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet mangler tilluft ved dør og har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsanlegget 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. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Deler av vannrørene har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Deler av vannrør er mangelfullt klamret, fare for rørslag.

Anbefalte tiltak

Etablering av automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales. 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.

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: 2. Etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert membran/tettesjikt på veggflater i rommets våtsoner.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på 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. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: 2. Etasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling.

Oppsummering av fukt

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. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Lovlighet

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.10.2025

Rapportdato
15.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Liv Helma Hestnæs
Navn: Åshild Karlsen Hestnæs

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 17.09.2025.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: Holsetgata 14, 2317 Hamar

Kommunenr: 3403 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 598 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1923 - Kilde: propcloud.no

Boligtype: Tomannsbolig (hel)

Generell beskrivelse av boligen:

Hel tomannsbolig beliggende i Holsetagata 14 i Hamar kommune.

Bolig oppført i 1923. Grunnmur av Betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med skifer, metallplater og asfaltapp. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.

TOMT
Eiet tomt (703 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, plenareal, steinheller, diverse beplantninger og markterrasse.

PARKERING
Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt. Det er etablert EL-billader i garasjen.

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

ETASJE/ROMOVERSIKT
Kjelleretasje: To ganger, bad, to kjellerrom, vedbod og vaskekjeller.
1. Etasje: Vindfang og gang. Utleiedel bestående av gang, toalettrom, kjøkken, to stuer og soverom.
2. Etasje: To ganger, bad, kjøkken, spisestue/stue og TV-stue.
Loftsetasje: Gang, toalettrom, loftstue og tre soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, gulvbelegg, parkett og heltregulv.

Vegg: Malte tapetserte flater, malt og ubehandlet panel.

Himling: Malte flater, malt og ubehandlet panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Fire vedovner og tre varmepumpe (luft-til-luft).

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vinduer.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	308	308	0	0	23
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	342	308	34	0	23

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	79	79	0	0	0
1. Etasje (Hoveddel)	14	14	0	0	0
1. Etasje (Utleiedel)	77	77	0	0	15
2. Etasje	89	89	0	0	8
Loftsetasje	49	49	0	0	0
Totalt m²	308	308	0	0	23

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	61	49	12
Totalt m²	61	49	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	79	57	22	To ganger og bad.	To kjellerrom, vedbod og vaskekjeller.
1. Etasje (Hoveddel)	14	14	0	Vindfang og gang.	
1. Etasje (Utleiedel)	77	77	0	Gang, toalettrom, kjøkken, to stuer og to soverom.	
2. Etasje	89	89	0	To ganger, bad, kjøkken, spisestue/stue og TV-stue.	
Loftsetasje	49	49	0	Gang, toalettrom, loftstue og tre soverom.	
Totalt m²	308	286	22		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	34	0	34		Garasje
Totalt m²	34	0	34		

Trappegang og bad i kjelleretasje har blitt disponert av utleiedel.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ledet til drenerør.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det vurderes at deler av dreneringen er fornyet. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ja

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

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)? Nei

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres manglende toppliste. 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. Terrengfallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Selger opplyser at det har forekommet salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament



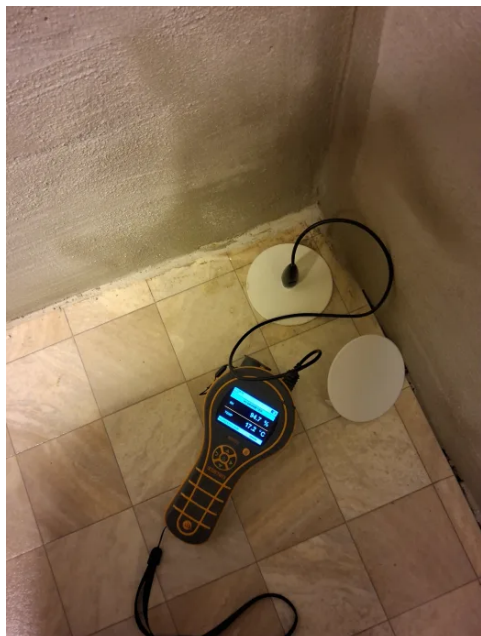
Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

6.3 Rom under terreng



Det er foretatt fuktmåling i opplettet gulvkonstruksjon.

Type rom under terreng Delvis innredet

Kjelleren er innredet med bad, vaskekjeller og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Eksakt årstall for innredning er ikke kjent.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Overflater er nypusset, selger opplyser at det har vært mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Fuktmåling i trevirke i delevegger viser et fukttinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader, (piggmåling 19,0 vektprosent). Det ble foretatt hulltaking i oppforet gulv i kjellerom. Ved måling av relativ fuktighet i gulvkonstruksjon, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, (relativ fuktighet ble målt til 94,7 prosent, ved 17,2 celsius).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Det registreres stedvise råteskader.

Type Terrasse

Utgang fra stue i utleiedel til sørvendt veranda og terrasse på 15 m2. Veranda og terrasse i betong og trekonstruksjoner, verandaen har rekkverk av tre. Verandaen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Terrassedelen er oppført i 2021.

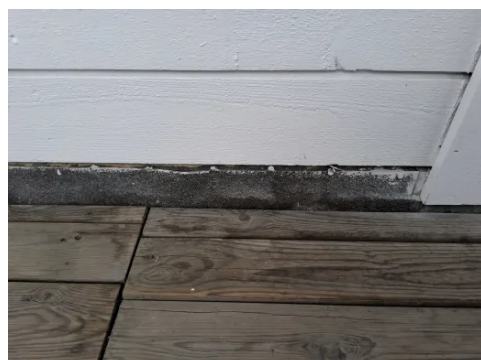
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

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 befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Konstruksjonen har stedvise tegn til påbegynnende 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 97 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke må skiftes. 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



Oppbrett er avsluttet utenpå panel.

Type	Balkong
Utgang fra stue til sørvendt balkong på 8 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflate er 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?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	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 97 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Balkongen er teknet med papp, oppbrett på papp er avsluttet utenpå panelt uten bruk av beslag, forholdet bærer ikke preg av fagmessig god utførelse med den risiko dette medfører. Det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet. Flate tak med tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av tettesjikt, og etablering av forskriftsmessig beslagsløsning mot vegg anbefales. For å lukke avviket vedrørende rekkverksøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.6 Vinduer og dører



Fuktmerker i karm og foring til takvindu.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdører med karmen av tre og to-lags glass. Boligen har vinduer i forskjellig utførelse, hovedsakelig vinduer med karmen av tre, med to-lags glass, ett vindu med tre-lags glass, og enkelte varevinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hovedparten av vinduer i boligen er fra 90-tallet, ett vindu i loftsetasje er skiftet i 2023. Takvinduer er fra 1994. Balkongdører fra 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen er værslitte. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet. Med tanke på oppnådd alder på hovedparten av boligens vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registeres fuktskader i karmen og foringer til takvinduer, det ble ikke registrert forhøyet utslag ved fuktsøk i området og med bakgrunn i dette så vurderes det at forholdet er gammelt. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig, og det bør påregnes utskifting av glass/vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.7 Yttervegger



Det registreres tegn til påbegynnende råteskader på deler av kledningen.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at ytterkledningen er skiftet siden opprinnelig byggeår, eksakt tidspunkt for oppgraderingen er ikke kjent.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling og stedvise malingsbobler. Forholdet kan tyde på oppfukting av treverket og det registreres stedvise tegn til påbegynnende råteskader. Ingen lufte og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av fasadene krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke lå til grunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det er montert lufteventiler i gavlvegger.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
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 skjevheter i takrenne.

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
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader anbefales.	

6.10 Takkonstruksjon



Boligen er oppført med saltak.

Takkonstruksjon	Saltak
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



Enkelte skiferstein vipper opp.

Type tekking	Skiferstein, Metallplater, Papp
Hoveddelen av takflater er tekket med skifer, mindre deler av oppløft er tekket med papp og metallplater.	
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at skifertak er ca 30-40 år gammelt, og at det er jevnlig ettersett av fagfolk, og det har da blitt skiftet skiferstein ved behov.	
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

Det er registrert enkelte skiferheller på tak som vipper opp, noe som kan skyldes rustne eller løse fester, bevegelser i undertaket eller aldersrelaterte materialendringer. Forholdet kan føre til at vann og snø blåser inn under tekkingen, med risiko for fuktskader og løs skifer. Deler av taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

6.12 Utstyr på tak



Det er ikke etablert snøfanger 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

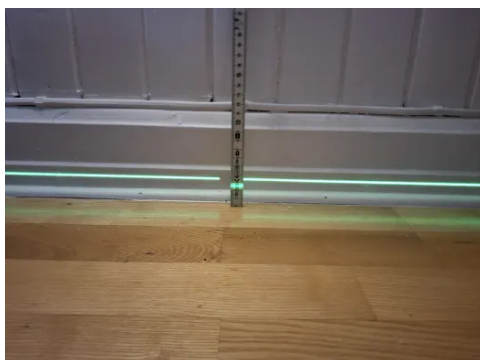
TG-2

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige, det er etablert feieluker til piper i loftsetasjen, noe som blir akseptert av Hedmarken brannvesen som et alternativ der det er praktisk vanskelig å ettermontere takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet. Til informasjon så opplyser selger om at de har vært i dialog med entreprenør vedrørende montering av snøfangere, og at dette ikke har blitt montert som følge av at det er vanskeligheter med å få plassert snøfangere.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller ble kontrollert med laser.

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



Pipe er rehabilitert over tak i 2020.

Type pipe	Tegl
Boligen har to teglpipe fra byggeår, pipe ble innvendig frest opp i 2019, og en pipe ble rehabilitert over tak i 2020.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert fire vedovner i boligen.	
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?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

6.15 Kjøkken: 2. Etasje - Hoveddel



Avtrekkseffekt er testet med papir.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredningen er fra varierende årstall. Innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser og komfyr. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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.



Det registreres folieslipp på enkelte fronter.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

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

Beskeivelse:

IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2015. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Gulvflater av heltre. Vegg- og himlingsflater i malt panel og malte flater.

Vurdering:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av enkelte skader i form av folieslipp på enkelte fronter. Det er ikke behov for tiltak da forholdet vurderes å kun være av estetisk karakter.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator i overskap.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.17 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

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, med bakgrunn i dette så anbefales det på generelt grunnlag at det gjennomføres 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

Vegghengt brannslukningsapparat.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.18 Toalettrom: 1. Etasje - Utleiedel



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Beskrivelse:

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

6.19 Toalettrom: Loftsetasje - Hoveddel



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Beskrivelse:

Gulvflate av heltregulv. Malt panel på vegger. Panel i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet mangler tilluft ved dør og har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

6.20 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje



Åpen trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Trappen mangler stedvis rekkverk og trappen har åpninger mellom trinn på mer enn 10 cm. Trappen har ikke håndløper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet, og det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å etablere håndløper for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.21 Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje



Lukket trapp mellom første etasje og 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?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.22 Avløpsrør



Avløpsrør av plast i kjeller.

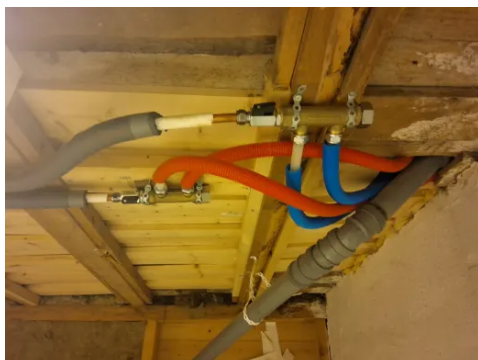
Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Deler av avløpsanlegget 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. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.23 Vannledninger



Koblinger for rør-i-rør er plassert i rom uten sluk.

Type anlegg	Rør i rør system, 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.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
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

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Deler av vannrørene har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Deler av vannrør er mangelfullt klamret, fare for rørsag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales. 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



Sikringsskap er plassert i trappegang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer, Skrusikringer

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer plassert i trappegang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at hele det elektriske anlegget har blitt oppgradert siden opprinnelig byggeår.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

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-1

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.

6.25 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller.

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

198L

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 Ventilasjon



Tegn etter kondens er registrert på enkelte vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer, kombinert med periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.27 Våtrom: Kjelleretasje



Det er montert dusjkabinett på badet.



Det er skader i gulvoverflate.

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 rørapplegg, 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 slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater. Gulvbelegget har sprekker og utettheter. Sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for undersøkelser, med den risiko dette innebærer.

Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at videre bruk av dusjkabinett kan være med på å redusere faren for følgeskader med bakgrunn i ovennevnte forhold. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.28 Våtrom: 2. Etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt panel på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2013.

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?

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.



Rommet har naturlig avtrekk.

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-IU
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling.	

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke etablert membran/tettesjikt på veggflater i rommets våtsoner.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. 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. Tilstandsgrad 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

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. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 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: Malte flater, malt og ubehandlet panel.

Vegger: Malte tapetserte flater, malt og ubehandlet panel.

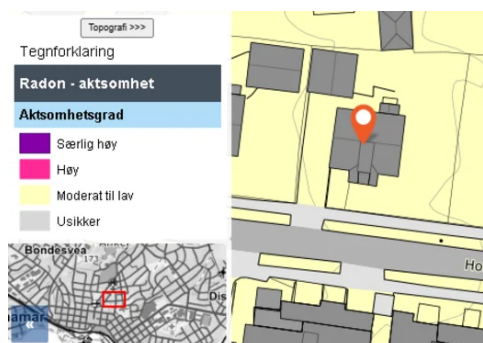
Gulv: Laminat, gulvbelegg, parkett og heltregulv.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.30 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

6.31 Øvrig: Varmepumper



Eldre varmepumpe i trappegang.

Beskrivelse

Boligen har tre luft til luft varmepumper med innedeler plassert i stuer i hoveddel (fra 2022) og utleiedel (fra 2023), og i trappegang .

Oppsummering av øvrig

TG-1

Selger opplyser at det er gjennomført service på eldre varmepumpe i forbindelse med monterting av nyere varmepumper på stuer.

6.32 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1979.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.33 Øvrig: Frittstående bygg



Oversiktsbilde garasje.

Beskrivelse

Frittstående garasje med dobbel isolerport med elektrisk portåpner. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Konstruksjonen er uisolert.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningen. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige avvik som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.34 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant