

Alf Prøysens veg 82 2315 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1982

BRA: 104 m²

BRA-i: 104 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

12

TG-3

1

TG-IU

4

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/29867>

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:

Balkong

Oppsummering

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres enkelte råteskader i rekkverket. Rekkverket blir målt til 0,89 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, om rekkverket oppfyller kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet er ikke kjent. TG3 settes med bakgrunn av råteskader.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og utskifting av råteskadet trevirke må påregnes. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenerings tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

TG2 settes med bakgrunn i at det i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampsperre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampsperre hindrer uttørring). Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluke i utlektet veggkonstruksjon, slik at forholdet kan holdes under oppsikt og at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue/kjøkken ved pipe innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Skjulte deler av avløpsanlegget vurderes å være fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Tiltak kan bli nødvendig og forholdet bør holdes under oppsikt.

Vannledninger

Oppsummering

Det registreres flere rørkoblinger som 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. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner på kjøkkenet. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand, konsekvens er usikker restlevetid/funksjon. Skjulte deler av vannrørene vurderes å være fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå, tiltak kan bli nødvendig og forholdet bør holdes under oppsikt.

Anbefalte tiltak

Etablering av automatisk lekkasjestopper med fuktsensor i kasse mellom toalettrom og bad og på kjøkken for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales. Det anbefales at hovedstoppekran skiftes i forbindelse med en fremtidig oppgradering av røranlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak

Etablering av automatisk lekkasjestopper med fuktsensor i kasse mellom toalettrom og bad for å begrense eventuelle lekkasjer fra varmtvannsberederen anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting av mekanisk avtrekksvifte.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett grunnet manglende adgang for måling. 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.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Innvendig grunnmur er utlektet og kledd med gips. På bakgrunn av dette er kun mindre deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Våtrom

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.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

8.4.2025

Rapportdato

23.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Marie Nyhus

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 08.04.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jonas Eikeland

Telefon: 92482613

Firma: E&K Takst AS

Epost: jonas@ek-takst.no

Adresse: Hushagavegen 6, 2335 STANGE



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Alf Prøysens veg 82, 2315 Hamar

Kommunenr: 3403

Gårdsnr:

1

Bruksnr:

5045

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

8241

Leilighetsnr:

Byggeår:

1982 - Kilde: propcloud.no

Boligtype:

Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus tilhørende Øvre Heggelia Borettslag beliggende i Alf Prøysens veg 82 i Hamar kommune.

Rekkehus oppført i 1982. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med sokkeletasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

TOMT

Felles tomt (29 077 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalterte veier, plenareal, parkeringsplass og diverse beplantninger.

PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje med EL-billader, øvrig parkering på felles parkeringsplass.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen/eiendommen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Rekkehus over to etasjer (samt kaldtloft) bestående av:
Underetasje: Entré, gang, bad, toalettrom, to soverom og bod.
1. Etasje: Stue/kjøkken og soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, parkett og fliser.

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

Himling: Takplater og smartpanel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmepumpe (luft-til-luft) i trappegang.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Ny takteking i regi av borettslaget.	Ja
2023	Montert nytt kjøkkenbatteri.	Ja
2023	Ny oppvaskmaskin.	Nei
2021	Skiftet toalett.	Ja
2019	Satt inn dusjkabinett på bad.	Nei
2013	Ny kjøkkeninnredning og varmepumpe.	Nei
2017/2018	Ny entrédør, balkongdører og vinduer i regi av borettslaget.	Nei
2014	Rehabiliteret sikringsskap.	Nei
2009	Renovert bad og toalettrom.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	104	104	0	0	54
Utebod	5	0	5	0	0
Felles garasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	123	104	19	0	54

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	52	52	0	0	31
1. Etasje	52	52	0	0	23
Totalt m²	104	104	0	0	54

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	52	45	7	Entré, gang, bad, toalettrom og to soverom.	Bod.
1. Etasje	52	52	0	Soverom og stue/kjøkken.	
Totalt m²	104	97	7		

Bygning: Utebod

Hovedareal

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

Bygning: Felles garasje

Hovedareal

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

Åpent areal i åpen bod/vedskjul tilknyttet utebod er oppmålt til 5m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ført ned i lukket rør.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens 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. Forholdet bør holdes under oppsikt.

6.2 Grunnmur og fundament



Grunnmur av betong.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

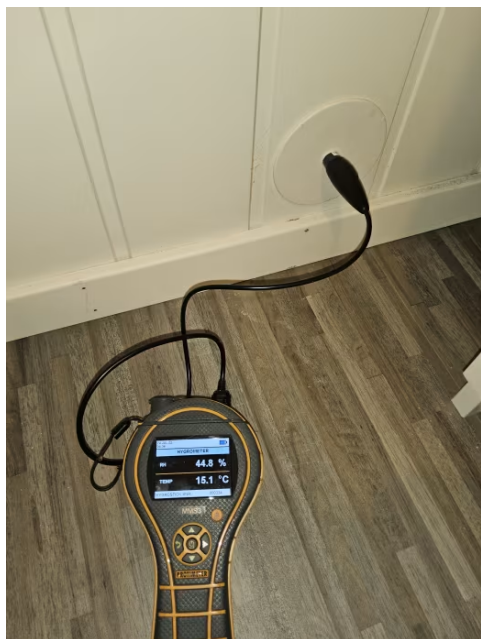
Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Innvendig grunnmur er utlektet og kledd med gips. På bakgrunn av dette er kun mindre deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og bod.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Bad og toalettrom ble oppgradert i 2009 og øvrige rom under terreng er overflatefornyet siden byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

TG2 settes med bakgrunn i at det i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampsperre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampsperre hindrer uttørring). Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluke i utlektet veggkonstruksjon, slik at forholdet kan holdes under oppsikt og at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Råteskader i rekkverksstolpe.

Type	Balkong
Utgang fra stue til sørvendt balkong på 23 m ² . Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen har elektrisk markise. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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
Er balkong / terrassen tekket?	Nei



Oversiktsbilde balkong.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres enkelte råteskader i rekkverket. Rekkverket blir målt til 0,89 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, om rekkverket oppfyller kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet er ikke kjent. TG3 settes med bakgrunn av råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og utskifting av råteskadet trevirke må påregnes. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti



Oversiktsbilde inngangsparti.

Type	Terrasse
Sørvendt inngangsparti på 31 m2. Inngangsparti i trekonstruksjoner. Inngangspartiet har utebelysning. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Vinduer og dører



Boligen har nyere vinduer og dører.

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer med karm av tre og tre-lags glass. Balkongdører med karm av tre, og tre-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ifølge forrige salgsoppgave ble vinduer, entrédør og balkongdører ble skiftet i regi av borettslaget i 2017/2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.7 Yttervegger



Boligen er kledd med liggende kledning.

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-IU

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Deler av gulvet på loftet er kledd med gulvbord.

Type loft

Kaldtloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige. Gulvet er stedvis kledd med gulvbord. Synlige taksperrer. Lufting i åpent raft.

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

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner og nedløp er skiftet i regi av borettslaget i forbindelse med ny taktekking i 2025.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak

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



Taktekking fra 2025.

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking er skiftet i regi av borettslaget i 2025.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

6.12 Utstyr på tak



Det er etablert takstige til pipe.

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type

Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue/kjøkken ved pipe innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Nei

Dersom elementpipe - er flere enn 2 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:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

6.15 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning fra 2013. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Frittstående oppvaskmaskin. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i panel og takplater. 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.

6.16 Lovlighet



Boligen har godkjent brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.	

6.18 Trapp



Åpen trapp av tre mellom etasjene.

Beskrivelse	
Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og første etasje.	
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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.19 Avløpsrør



Stakeluke er tilgjengelig via inspeksjonsluke på toalettrom.

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsanlegget vurderes å være oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og toalettrom. Dokumentasjon er ikke fremlagt.	
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
Skjulte deler av avløpsanlegget vurderes å være fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Tiltak kan bli nødvendig og forholdet bør holdes under oppsikt.	

6.20 Vannledninger



Rørkoblinger er plassert i kasse mellom toalettrom og bad.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av røropplegget vurderes å være oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og toalettrom.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert



Hovedstoppekran er plassert i kasse mellom toalettrom og bad.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det registreres flere rørkoblinger som 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. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner på kjøkkenet. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand, konsekvens er usikker restlevetid/funksjon. Skjulte deler av vannrørene vurderes å være fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå, tiltak kan bli nødvendig og forholdet bør holdes under oppsikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av automatisk lekkasjestopper med fuktsensor i kasse mellom toalettrom og bad og på kjøkken for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales. Det anbefales at hovedstoppekran skiftes i forbindelse med en fremtidig oppgradering av røranlegget.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er gjennomført en elkontroll datert 25.08.2023 med dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn og rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.22 Varmtvannsbereder



Vegghengt varmtvannsbereder plassert i kasse mellom toalettrom og bad.

Plassering bereder

Kasse mellom toalettrom og bad

Fundament

Vegghengt

Årstall

2012

Størrelse

100L

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?

Nei

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av automatisk lekkasjestopper med fuktsensor i kasse mellom toalettrom og bad for å begrense eventuelle lekkasjer fra varmtvannsberederen anbefales.

6.23 Ventilasjon



Mekanisk avtrekksvifte er plassert på kaldtloft.

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegg med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting av mekanisk avtrekksvifte.



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert i 2009 ifølge forrige salgsoppgave.

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

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-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett grunnet manglende adgang for måling. 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.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettetdetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Vegghengt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-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

6.25 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Takplater.

Vegger: Veggplater, malte tapetserte flater, malte flater og malt panel.

Gulv: Laminat og parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.26 Øvrig: Varmepumpe (luft-til-luft)



Varmepumpe plassert i trappegang.

Beskrivelse

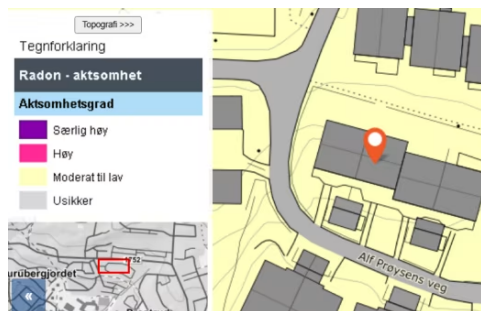
Luft til luft varmpumpe plassert i trappegang.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Huseier opplyser at det ble utført service på varmpumpen i februar 2025.

6.27 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.

6.28 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent eksakt årstall.

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

6.29 Øvrig: Frittstående utebod



Frittstående utebod med vedskjul.

Beskrivelse

Frittstående utebod med vedskjul. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Konstruksjonen er uisolert.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold i fremtiden

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant