

Håkons gate 35 2317 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1894

BRA: 45 m²

BRA-i: 45 m²

Rapportdato: 3.12.2025 (Gyldig til 3.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

10

TG-3

3

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37937>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	Manglende avtrekk.
Vannledninger	Defekt stoppekran, alder på vannrør.
Våtrom	Alder og registrerte skader.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Alder og slitasje på kjøkkenvindu og entrédør.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Ingen tilkomst til konstruksjonen fra leiligheten, risiko for fuktighet.
Takkonstruksjon	Manglende lufting, forhøyet fuktighet i undertak.
Taktekking	Alder og mosevekster på taket.
Kjøkken	Det registreres slitasje og enkelte skader.
Avløpsrør	Lufting er ikke ført over tak, alder på avløpsrør.
Elektrisk	Manglende dokumentasjon.
Varmtvannsbereder	Registrert drypplekkasje, alder på bereder.
Ventilasjon	Utilstrekkelig ventilasjon.
Øvrig: Innvendige overflater	Alder og slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Øvrig: Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.11.2025

Rapportdato
3.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Stupetårnet Sentrum AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 02.12.2025 og 03.12.2025.

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.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Håkons gate 35, 2317 Hamar**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	100	Festenr:	
Seksjonsnr:	5	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1894 - Kilde: propcloud.no						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet beliggende i Håkons gate 35 i Hamar kommune.

Kombinert nærings og boligbygg oppført i 1894. Grunnmur av naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater av metall. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med profilerte metallplater. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Adkomst til leiligheten fra felles utvendig trapp og svalgang.

PARKERING

Offentlig parkering.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.
Bygget er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i byggets andre etasje bestående av: entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER
Gulv: Gulvbelegg, parkett og laminat.
Vegg: Tapetserte flater og veggplater.
Himling: Takplater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming med panelovner.

VENTILASJON
Naturlig oppdriftsventilasjon på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	45	45	0	0	0
Totalt m²	45	45	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	45	45	0	Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.	
Totalt m²	45	45	0		

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Kjøkkenvindu er værslitt.

Beskrivelse

Leiligheten har profilert entrédør. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datomerking mellom glass så ble vindu på kjøkken skiftet i 1982 og vinduer i stue og soverom skiftet i 2012.

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?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder på kjøkkenvindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Ytterdør og kjøkkenvindu er værslitte. Kjøkkenvindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger bør påregnes, og justeringer/smøring anbefales.

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er ingen tilkomstmulighet til kaldtloftet. Bygningsdelen er ikke undersøkt. Ut i fra alder på yttertaket og registrert fuktmerke i himling på bad og registrert fuktighet i undertak ved takutstikk, så vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.3 Takkonstruksjon



Fuktmåling i undertak på 19,0 vektprosent.

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?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av takkonstruksjonen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig.

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims, det registreres fuktmerker og det måles forhøyet fuktverdi i undertak ved leilighetens inngangsparti. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste symptomer til pågående fuktproblematikk.

6.4 Taktekking



Taket er tekket med metallplater.

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av taktekingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, med bakgrunn i dette så vurderes det at taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov og mose anbefales fjernet.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskillet er kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Trebjelkelag
------	--------------

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.6 Kjøkken



Det registreres en sprekke i gulvbelegg og slitasje på innredning.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter av ukjent fabrikat fra ukjent årstall. En benkeplate av laminat og en benkeplate i rustfritt stål med kjøkkenkummer og ett-grepskjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenker. Frittstående komfyr og kjøleskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i veggplater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og enkelte skader. Det registreres glippe i skjøt på gulvbelegg og det registreres knirk i gulvet. Det mangler stedvis gulvlist. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter, tiltak kan iverksettes ved behov.

Avtrekk



Det er ikke etablert mekanisk avtrekk over stekesone.

Type avtrekk

Naturlig

Naturlig avtrekksventil i himling.

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

Utbedringskostnader avtrekk

10 000 - 50 000

6.7 Lovlighet



Brannslukningsapparat er plassert i entré.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

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?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Nei

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

6.8 Avløpsrør



Det registreres vakumventil i kjøkkeninnredning.

Type avløpsrør

Plast

Leiligheten har synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Basert på merking på avløpsrør så vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 1982. Eksakt omfang for utførte arbeider er ikke kjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

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

Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventil er observert i kjøkkeninnredning. Konsekvens er at luffefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør av PVC har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.9 Vannledninger



Stoppekran mangler hendel.

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

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?

Ja

Det vurderes at vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Stroppekran er defekt (mangler hendel), og er derfor ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av stoppekran bør påregnes. 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.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at det er utført arbeider på anlegget etter opprinnelig byggeår, omfang og tidspunkt for oppgraderinger er ikke kjent.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder



Det registreres korrosjon og drypplekkasje på varmtvannsberederen.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1991

Størrelse

118L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Det registreres korrosjon og drypplekkasje fra rørkobling på berederen. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på registrert drypplekkasje i kombinasjon med berederens alder så anbefales det at berederen skiftes ut.

6.12 Ventilasjon



Tegn til svertesopp registreres på pakninger i enkelte vinduer.

Type ventilering

Ingen ventilasjon

Ingen ventilasjon i oppholdsrom, naturlig ventilasjon på bad og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres tett luft i leiligheten og 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

Klaffventiler på yttervegg og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

6.13 Våtrom



Svelleskader på veggplater i dusjsone.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

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:
Det ble registrert høy slitasje og enkelte skader på synlige overflater. Det registreres sprekker i membran i nedre del av vegg i dusjsone. Svertesopp på gulvbelegg i dusjsone. Svelleskader på veggplate i dusjsone. Det registreres svelleskader i takplater ved naturlig avtrekksventil. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspærre hindrer uttørring). Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt.

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 21,5 prosent, ved 18,6 celsius.

Anbefalte tiltak

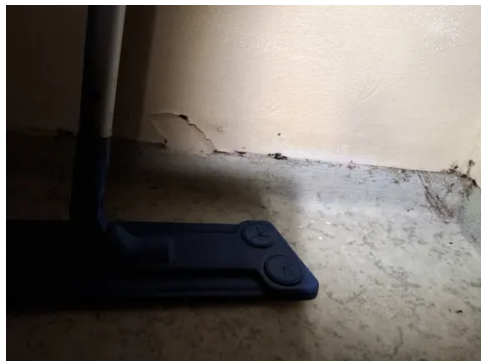
Totalrenovering av våtrommet bør påregnes.

Utbedringskostnader

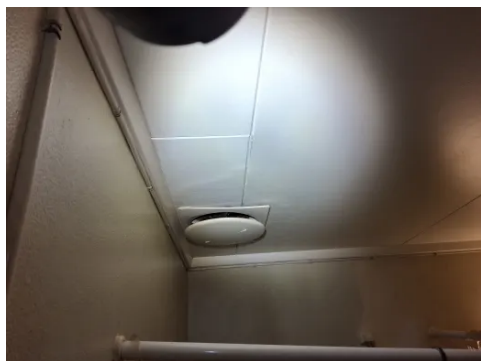
150 000 - 300 000



Svertesopp på gulvbelegg.



Det registreres sprekker i veggmembran i dusjsone.



Svelleskader i takplater ved ventil.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

6.14 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Takplater,

Vegger: Tapetserte flater og veggplater.

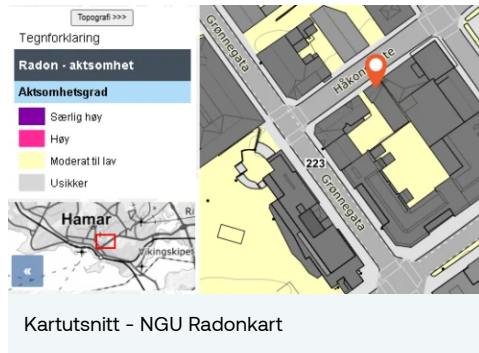
Gulv: Laminat, parkett og gulvbelegg.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Varierende alders- og bruksslitasje. Det registreres stedvis høy slitasje på gulv og veggflater. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig da beskrevne forhold er av estetisk karakter.

6.15 Øvrig: Radon



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.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral