

Anders Sørensens gate 12 2318 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1900

BRA: 263 m²

BRA-i: 251 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

26

TG-3

6

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30348>

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: Takterrasse

Oppsummering

Rekkverk er ikke etablert på forskriftsmessig vis, det er avsluttet mot tilstøtende tak, noe som medfører fallfare. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. På grunn av terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Tekkingen har ukjent alder og kan ha nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres i henhold til krav og høyden på rekkverket bør heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det registreres råteskader i en vinduskarm i karnapp på stue. Kittfalsler på varevindu (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst. Takvindu er inspisert med drone da det ikke er synlig fra innsiden av boligen, takvinduet bærer preg av høy slitasjegrade.

Anbefalte tiltak

Utskifting/reparasjon av vinduer med råteskade/høy slitasjegrade må påregnes og ytterligere undersøkelser i omliggende konstruksjoner til takvinduet anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Taket er inspisert med drone av sikkerhetsmessige årsaker med den begrensning dette innebærer. På bakgrunn av taktekkingsalder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble registrert høy slitasje og tegn på skader/nedsatt funksjon på deler av taktekkingsen (mot sør). Det foreligger usikkerhet vedrørende undertakets alder, ukjent alder tilsier at bygningsdelens tilstand/gjenværende levetid også er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilket tiltak som er nødvendig, en oppgradering av deler av taktekkingsen er påregnelig. Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder for ytterligere undersøkelser og lokale reparasjoner.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det registreres skader på snøfangere.

Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. Etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt og har stedvis motfall. Vindu er plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

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

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Øvrig: Varmepumpe 2. Etasje

Oppsummering

Selger opplyser av varmepumpen er defekt.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes er reparasjon/utskifting av varmepumpen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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. Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjen og krypkjellerens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Anbefalte tiltak

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres enkelte riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller under deler av boligen. Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse med vinterhage

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpning mellom rekkverk og vinterhage er i rekkverk er for stor, åpninger skal ikke overstige 10 cm. Rekkverket blir målt til 97 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det registreres skjevheter i konstruksjonen, eksakt årsak er ikke kjent. Terrasse med tilhørende rekkverk er værslitt.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og åpning mellom rekkverk og vinterhage må reduseres til under 10 cm. Overflatebehandling bør påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, markterasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes. Terrassen er værslitt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

Oppsummering

Det registreres bomlyd og sprekker i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer at det er bevegelse i underlaget.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med syl for kontroll av råteskader. Kledningen er stedvis værslitt. Det registreres pussavskalling/malingsflassing i pusset fasade ved inngangsparti. Ingen luft 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. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling bør påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. Symptomer på borrebille registreres, selger informerer om at det er blitt utført tiltak i form av skadedyrsbekjemping og forsterkning av takkonstruksjon i berørt område, det registreres ikke boremel i området og det vurderes derfor at det ikke er pågående problem. På grunn av at det ikke er tilkomstmulighet til kaldtloftet over hoveddelen av boligen og med tanke på alder på yttertaket, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres slik at det kan gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres alder/slitasje og nedbøy/skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere bør det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue med karnapp innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det registreres stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipene er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje bør rehabilitering av pipene vurderes.

Kjøkken: 2. Etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater av heltregulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget, forholdet er av estetisk karakter. Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent, det vurderes at det ikke er behov for tiltak.

Oppsummering av avtrekk

Stålfiler til avtrekksventilator er løst.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av løst filter/utskifting av avtrekksventilator anbefales.

Toalettrom

Oppsummering

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett.

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres avløpsrør på bad i første etasje og i kjeller som er montert uten fall/ med motfall. Lite fall kan føre til redusert levetid og har en økt risiko for tette rør. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

På grunn av registrerte avløpsrør med motfall så anbefales det en utvidet kontroll / utbedring utført av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på soverom tilstøtende bad i andre etasje. Det var ingen tilkomst til fordelerskapet på grunn av manglende nøkkel, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om tilstanden er i orden. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Deler av vannrørene har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for 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. Det anbefales at vannfordelerskap blir kontrollert når forholdene ligger til rette.

Elektrisk

Oppsummering

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: 1. Etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

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

Det er benyttet et sluk med klemring som ikke er skrudd fast, men som klemmes/trykkes på plass. Denne typen klemring kan med tiden miste noe av sin klemmekraft, noe som øker risikoen for lekkasjer. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sisterner uten drensåpning.

Våtrom: 2. Etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

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.

Anbefalte tiltak

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: 1. Etasje

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen er av heltre/massivtre. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Våtrom: 2. Etasje

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen er av heltre/massivtre. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Øvrig: Varmepumpe - 1. Etasje

Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en service på varmepumpen for å kartlegge tilstand.

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.

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

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er avdekket forhold som tyder på at boligen ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Det er ikke etablert branndør mellom boenhetene. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2025

Rapportdato
29.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anne Herring Andrå
Navn: Stian Andrå

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

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 takstingenør.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er i hovedsak basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, og opplysninger fra forrige eier hentet fra tilstandsrapport datert 21.9.2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på opplyste tiltak/oppgraderinger nevnt i forrige tilstandsrapport, dette medfører at opplysningene må betraktes som omtrentlige og eksakt årstall og omfang av utførte tiltak ikke er kjent. Der det er fremlagt dokumentasjon på utførte tiltak så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Anders Sørensens gate 12, 2318 Hamar

Kommunenr: 3403 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 1646 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1900 - Kilde: propcloud.no

Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med utleiedel beliggende i Anders Sørensens gate 12 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1900, tilbygget i flere perioder. Grunnmur av betong og naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Satak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig dekket med skifer og metallplater. Vinduer og balkongdør i hovedsak med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (1236 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med grus, steinheller, pleareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over to etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Grovkjeller

1. Etasje: Entré, gang, kontor, treningsrom, bad, soverom, to stuer og kjøkken.

2. Etasje: Gang, tre soverom, tre boder, deler av kaldloft, bad og kjøkken.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg, fliser, parkett, laminat og heltregulv.

Vegg: Fliser, malt tapet, malt panel, panelplater og malte flater.

Himling: Malte flater og malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entré, toalettrom og bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue i første etasje og i gang i andre etasje.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1960	Tilbygg med soverom oppført rundt 1960 ifølge forrige eier. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.	Nei
1980	Nye stikkledninger (vann og avløpsrør) tilknyttet offentlig nett.	Nei
1992	Lagt skifer og takplater, med unntak takutstikk mot sør.	Nei
1996	Oppgradert våtrom i 1. etasje.	Nei
1996	Nytt bjelkelag under kjøkken.	Nei
1997	Ny vestvendt terrasse.	Nei
1999/2000	Ny utvendig kledning og etterisolert yttervegger.	Nei
2004	Tilbygg med inngangsparti. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.	Nei
2004	Oppgradert drenering i forbindelse med kjellerarealer.	Nei
2005/2006	Oppgradert våtrom og toalettrom i 2. etasje	Nei
2010	Oppgradert nordvendt terrasse	Nei
2016	Tilbygg med hagestue. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.	Nei
2021	Oppgradert terrasse.	Nei
2023	Oppgradert kjøkken med nye overflater, kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, nytt elektrisk anlegg og nye vann og avløpsrør. I tillegg ble innmat i sikringsskap skiftet. Fremlagt dokumentasjon fra elektriker.	Ja

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	263	251	0	12	71
Garasje	39	0	39	0	0
Totalt m²	302	251	39	12	71

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	0	0	0	0	0
1. Etasje	166	154	0	12	58
2. etasje	97	97	0	0	13
Totalt m²	263	251	0	12	71

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjelleretasje	40	0	40
2. etasje	117	97	20
Totalt m²	157	97	60

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	166	154	12	Entrè, gang, kontor, treningsrom, bad, soverom, to stuer og kjøkken.	Innglasset vinterhage.
2. etasje	97	75	22	Gang, tre soverom, bad og kjøkken.	Tre boder og deler av kaldloft.
Totalt m²	263	229	34		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	39	0	39	0	0
Totalt m²	39	0	39	0	0

Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

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

Rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ført ned i drensrør.

Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er opplyst om at dreneringen rundt kjellerarealer er oppgradert i 2004. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?

Ukjent

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

Ja

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

Ukjent

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

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. Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjen og krypkjellerens 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres enkelte riss/sprekker i grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Gråsteinsmur
Boligen har grunnmur av betong og natursteinsmur.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres enkelte riss/ sprekker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Krypkjeller under deler av boligen. Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

6.4 Rom under terreng



Oversiktsbilde grovkjeller.

Type rom under terreng	Grovkjeller
Grovkjeller under deler av boligen. Synlig grunnmur av naturstein. Støpt betonggulv. Oppvarming med panelovn. Fuktstyrt avtrekksvifte.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse



Oversiktsbilde takterrasse.



Rekkverk er avsluttet mot tilstøtende takkonstruksjon.

Type	Takterrasse
Utgang fra kjøkken i 2. etasje til østvendt takterrasse på 13 m2. Takterrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at takterrassen 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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverk er ikke etablert på forskriftsmessig vis, det er avsluttet mot tilstøtende tak, noe som medfører fallfare. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. På grunn av terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Tekkingen har ukjent alder og kan ha nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres i henhold til krav og høyden på rekkverket bør heves til dagens krav på 100 cm.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse med vinterhage



Oversiktsbilde terrasser med vinterhage.



Åpning mellom rekkverk og vinterhage.

Type	Terrasse
Utgang fra treningsrom til vestvendt terrasse på 13 m ² med vinterhage på 12 m ² . Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord. Vinterhage i metall og glasskonstruksjoner med kanalplasttak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ifølge forrige tilstandsrapport så ble terrassen oppgradert i 1997 og vinterhagen oppført i 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpning mellom rekkverk og vinterhage er i rekkverk er for stor, åpninger skal ikke overstige 10 cm. Rekkverket blir målt til 97 cm. og er lavere enn forskrftskravet på 100 cm. Det registreres skjevheter i konstruksjonen, eksakt årsak er ikke kjent. Terrasse med tilhørende rekkverk er værslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og åpning mellom rekkverk og vinterhage må reduseres til under 10 cm. Overflatebehandling bør påregnes.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Type	Terrasse
Utgang fra stue til nordvendt terrasse på 42 m ² . Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ifølge forrige tilstandsrapport så ble terrassen oppgradert i 2010.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Oversiktsbilde terrasse.

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-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes. Terrassen er værslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti



Oversiktsbilde inngangsparti.

Type

Platting

Inngangsparti oppmålt til 3 m2. Inngangsparti i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med fliser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at inngangspartiet er oppgradert i nyere tid. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres bomlyd og sprekker i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer at det er bevegelse i underlaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.



Det er sprekker i enkelte fliser.

6.9 Vinduer og dører



Råteskade i vindu på karnapp.



Takvindu bærer preg av høy slitasje.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt og elektronisk kodelås. To balkongdører med karmmer av tre, og to-lags glass, en to-fløyet balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass. Vinduer med karmmer av tre og to-lags glass. Det registreres ett varevindu og ett takvindu som vurderes å være fra opprinnelig byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer, ytterdør og balkongdører har blitt skiftet siden byggeår. Basert på datomerking i vindusglass så vurderes det at vinduer og balkongdører er skiftet i perioden 1999-2009. To-fløyet balkongdør har datostempling i glass fra 2020.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det registreres råteskader i en vinduskarm i karnapp på stue. Kittfalsen på varevindu (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Takvindu er inspisert med drone da det ikke er synlig fra innsiden av boligen, takvinduet bærer preg av høy slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting/reparasjon av vinduer med råteskade/høy slitasjegrad må påregnes og ytterligere undersøkelser i omliggende konstruksjoner til takvinduet anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.10 Yttervegger



Kledningen er ikke luftet.

Type fasade

Stående kledning, Murpuss

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ifølge tidligere tilstandsrapport ble kledningen skiftet og boligen etterisolert i 1999-2000.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med syl for kontroll av råteskader. Kledningen er stedvis værslitt. Det registreres pussavskalling/malingsflassing i pusset fasade ved inngangsparti. Ingen lufter 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. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen, noe som kan føre til vannfeller i hullet og redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling bør påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Spor etter borebille i takkonstruksjonen.



Oversiktsbilde kaldloft.

Type loft

Kaldtloft

Det er ingen tilkomst til hoveddelen av boligens kaldtloft. Adkomst til deler av kaldtloft via dør på ett soverom. Synlige trebjelker og isolasjon (leire/flis) mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med gulvbord. Synlige taksperrer.

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

Nei

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

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Luftespaltene mellom taksperrere er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. Symptomer på borebille registreres, selger informerer om at det er blitt utført tiltak i form av skadedyrsbekjemping og forsterkning av takkonstruksjon i berørt område, det registreres ikke boremel i området og det vurderes derfor at det ikke er pågående problem. På grunn av at det ikke er tilkomstmulighet til kaldtloftet over hoveddelen av boligen og med tanke på alder på yttertaket, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres slik at det kan gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.12 Renner og nedløp



Takrenner bærer preg av alder/slitasje.

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 alder/slitasje og nedbøy/skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Takkonstruksjon



Oversiktsbilde takkonstruksjoner.

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 kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere bør det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.14 Takteking



Type teking	Metallplater, Skiferstein
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ifølge tidligere tilstandsrapport ble skiferstein og metallplater montert i 1992, med unntak av skiferstein på sørvendt takkonstruksjon, omfang og eventuelle oppgraderinger av undertak er ikke kjent.

Det registreres knust skifer og åpning til undertakskonstruksjon.



Det registreres åpninger mellom skiferstein.

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?

Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-3

Taket er innsisert med drone av sikkerhetsmessige årsaker med den begrensning dette innebærer. På bakgrunn av taktekkingens alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble registrert høy slitasje og tegn på skader/nedsatt funksjon på deler av taktekkingen (mot sør). Det foreligger usikkerhet vedrørende undertakets alder, ukjent alder tilsier at bygningsdelenes tilstand/gjenværende levetid også er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilket tiltak som er nødvendig, en oppgradering av deler av taktekkinger er påregnelig. Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder for ytterligere undersøkelser og lokale reparasjoner.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.15 Utstyr på tak



Det registreres skader på snøfanger.

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?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det registreres skader på snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader må utbedres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

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

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue med karnapp innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det registreres stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. 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.

6.17 Ildsted/Skorstein



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe	Tegl
-----------	------

To piper i boligen.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Vedovn med glassdør i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
--------------------------------------	-------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipene er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder og slitasje bør rehabilitering av pipene vurderes.

6.18 Kjøkken: Første etasje



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. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, kombiovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Integrert takventilator.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.19 Kjøkken: 2. Etasje



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater av heltregulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget, forholdet er av estetisk karakter. Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent, det vurderes at det ikke er behov for tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Stålfiler til avtrekksventilator er løst.



Gulvet bærer preg av slitasje.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av løst filter/utskifting av avtrekksventilator anbefales.

6.20 Lovlighet



Boligen har godkjent brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt komplette 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? Ja

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er avdekket forhold som tyder på at boligen ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Det er ikke etablert brannmur mellom boenhetene. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

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

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

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

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

6.21 Toalettrom



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Ja

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sisterner?

Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett.

Drenering fra innebygget toalettsisterner er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

6.22 Trapp



Lukket trapp mellom etasjene.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom første og andre 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?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

6.23 Avløpsrør



Avløpsrør med motfall under servantinnredning på bad i første etasje.



Boligen har avløpsrør plast og støpejern.

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det registreres avløpsrør på bad i første etasje og i kjeller som er montert uten fall/ med motfall. Lite fall kan føre til redusert levetid og har en økt risiko for tette rør. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av registrerte avløpsrør med motfall så anbefales det en utvidet kontroll / utbedring utført av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.24 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Ikke kontrollerbart

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
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Fordelerskap er plassert på soverom tilstøtende bad i andre etasje. Det var ingen tilkomst til fordelerskapet på grunn av manglende nøkkel, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om tilstanden er i orden. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Deler av vannrørene 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 vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Det anbefales at vannfordelerskap blir kontrollert når forholdene ligger til rette.	

6.25 Elektrisk



Sikringsskap i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert entré og i gang i andre etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedparten av det elektriske anlegget har blitt oppgradert i perioden 2000-2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.	



Sikringsskap i entré.

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.

6.26 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i grovkjeller.

Plassering bereder

Grovkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1985

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.27 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg og periodvis mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

6.28 Våtrom: 1. Etasje



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ifølge forrige tilstandsrapport ble våtrommet oppgradert i 1996, eksakt omfang av oppgraderingen er ikke kjent.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

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?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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
Det er benyttet et sluk med klemring som ikke er skrudd fast, men som klemmes/trykkes på plass. Denne typen klemring kan med tiden miste noe av sin klemmekraft, noe som øker risikoen for lekkasjer. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med overlys og stikkontakt over servanter. Vegghengte skap ved speil. Vegghengt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Drenering fra innebygget toalettsistene er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.	

Ventilasjon

Type ventiler	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**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen er av heltre/massivtre. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 Våtrom: 2. Etasje

Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv med gulvvarme og flislagte veggfliser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ifølge forrige tilstandsrapport ble våtrommet oppgradert i 2006, eksakt omfang av oppgraderingen er ikke kjent.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

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-3
Gulvet er tilnærmet flatt og har stedvis motfall. Vindu er plassert i våtsone.		
Anbefalte tiltak overflater		
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.		
Utbedringskostnader overflater		Ingen umiddelbar kostnad

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk		TG-2
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.		
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk		
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.		

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
-------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

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

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen er av heltre/massivtre. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.30 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: Malt panel.

Vegger: Malt panel, malte tapetserte flater og panelplater.

Gulv: Fliser, parkett, laminat og heltregulv.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.31 Øvrig: Varmepumpe - 1. Etasje



Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en service på varmepumpen for å kartlegge tilstand.

6.32 Øvrig: Varmepumpe 2. Etasje



Varmepumpe plassert i gang.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert i gang.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Selger opplyser av varmpumpen er defekt.

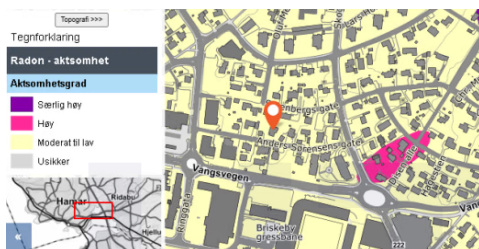
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes er reparasjon/utskifting av varmpumpen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.33 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart.

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.34 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

6.35 Øvrig: Garasje



Oversiktsbilde garasje.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert to leddporter i tre.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

6.36 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant