

Solhellinga 44 G 2315 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1974

BRA: 153 m²

BRA-i: 143 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

22

TG-2

10

TG-3

0

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35661>

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Det registreres skjevheter i rekkverket. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Oppretting av rekkverk anbefales. For å lukke avviket vedrørende rekkverksøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

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

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som muresperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Kledningen bærer ikke preg av å være negativt påvirket, det anbefales at kledningen holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Taktekking

Oppsummering

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det registreres utilstrekkelig fall med vannsamling på tak ved luftebeslag, vannsamling gir større risiko for frostsprengning og materialslitasje, forholdet medfører forkortet levetid på taktekkningen.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i hovedsoverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 19 mm. Ingen vesentlige avvik ble registrert i øvrige kontrollerte rom, målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Mindre deler av avløpsanlegget er fra byggeåret (det registreres avløpsør og stakeluke av eldre årgang bak inspeksjonsluke på soverom i kjeller), og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Mindre deler av vannrørene er fra byggeåret (hovedvannrør som går gjennom boenheten), og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang.

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.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendige deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren. Innvendig grunnmur er utlektet og kledd med plater. På bakgrunn av dette er ingen deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på soverom i kjeller har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduet ikke kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Tiltak som fastmontering av stige eller lignende må påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
17.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hanne Mette Walhovd**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 14.09.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**

Telefon: **92482613**
Epost: **jonas@ek-takst.no**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Solhellinga 44 G, 2315 Hamar**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	4505	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	44407	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1974 - Kilde: propcloud.no						
Boligtype:	Rekkehus						

Generell beskrivelse av boligen:

Andel av rekkehus tilhørende Blåkløkken Borettslag beliggende i Solhellinga 44G i Hamar kommune.

Rekkehus oppført i 1974. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltapp. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.

TOMT

Felles tomt (25 921 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalterte veier, plenareal og diverse beplantninger. Boligen disponerer et eget hageområde.

PARKERING

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje med EL-billader. Øvrig parkering på felles parkeringsplass.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via privat veg.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Rekkehus over tre etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Gang, bad, soverom og kjellerstue.

1. Etasje: Entré/gang og stue/kjøkken.

2. Etasje: Gang, bad og to soverom.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, gang i kjelleretasje, entré/gang og stue/kjøkken i første etasje. Øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

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?
2025	Ny belegningsstein på nord-øst siden av boligen.	Nei
2023	Boligen er innvendig rehabilitert i sin helhet, nye overflater, kjøkken, to bad, og nytt teknisk anlegg (EL og vann/avløp).	Ja
2007-2008	Utvendig arbeider i regi av borettslaget med utskifting av vinduer og balkongdører, ny kledning og ny takteking.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	45	45	0	0	0
1. Etasje	61	51	10	0	15
2. Etasje	47	47	0	0	5
Totalt m²	153	143	10	0	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	45	45	0	Gang, bad, soverom og kjellerstue.	
1. Etasje	51	51	0	Entré og stue/kjøkken.	
2. Etasje	47	47	0	Gang, bad og to soverom.	
Totalt m²	143	143	0		

Kommentar til arealberegning

Areal i boder som ligger utenfor selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ledet til lukket rør.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det opplyses at det ikke er utført oppgradering av drenering siden byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

6.2 Grunnmur og fundament



Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Utvendige deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren. Innvendig grunnmur er utlektet og kledd med plater. På bakgrunn av dette er ingen deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Kjelleren er innredet for boligformål med gang, bad, soverom og kjellerstue.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
--	----

Kjelleren ble innredet i 2023.

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

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

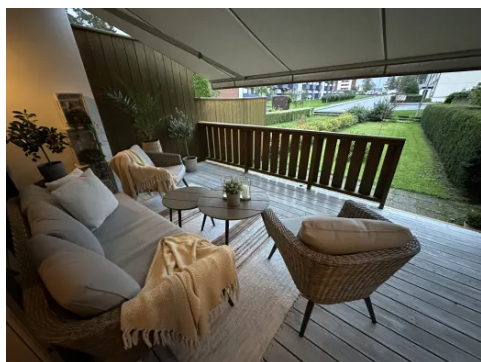
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Relativ fuktighet ble målt til 67,0 prosent, ved 19,9 celsius. Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen viser RF på det aktuelle stedet sonden er ført inn. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Oversiktsbilde terrasse.

Type	Terrasse
------	----------

Utgang fra stue til sør-vestvendt terrasse på 15 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning, utvendig stikkontakt og markise. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

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 befaringsstidspunktet?	Ja
--	----

Er balkong / terrassen tettet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i rekkverket. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av rekkverk anbefales. For å lukke avviket vedrørende rekkverksøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Oversiktsbilde balkong.

Type	Balkong
------	---------

Utgang fra soverom til sør-vestvendt balkong på 5 m². Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater av malt betong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

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

Er det krav til rekkverk?	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. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.6 Vinduer og dører



Vinduer og balkongdør med karm av tre og to-lags glass.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdører med karm av tre og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Entrédør er fra 2023. Vinduer og balkongdører er fra 2007-2008.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.7 Yttervegger



Boligen er kledd med stående trekledning.

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Ytterkledningen er skiftet i 2007-2008.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
---	-----

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
---	----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Kledningen bærer ikke preg av å være negativt påvirket, det anbefales at kledningen holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
-----------	------------------------------------

Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
-----------------------	-------------

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

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

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

6.9 Renner og nedløp



Boligen har takrenner og nedløpsrør i metall.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at takrenner og nedløpsrør er skiftet samtidig med øvrige utvendige arbeider i 2007-2008.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	

6.10 Takkonstruksjon



Boligen er oppført med pulttak.

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	

6.11 Takteking



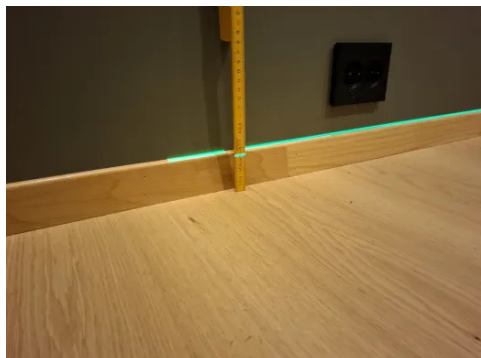
Det registreres vannsamling ved luftebeslag.

Type teking	Papp
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet i regi av borettslaget i 2007-2008.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	
TG-2	
Pappteking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det registreres utilstrekkelig fall med vannsamling på tak ved luftebeslag, vannsamling gir større risiko for frostsprengning og materialsitasje, forholdet medfører forkortet levetid på taktekingen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
------	-----------------------------------

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i hovedsoverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 19 mm. Ingen vesentlige avvik ble registrert i øvrige kontrollerte rom, målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

6.13 Ildsted/Skorstein



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe	Element
-----------	---------

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

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

Vedovn med glassdør i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

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

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

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

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Selger informerer om at dersom kjøkkenventilatoren benyttes når det fyres i ovnen så må vindu må åpnes for å sørge for tilstrekkelig trekk.

6.14 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Epoq kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2023. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt. Underlimt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, kombiovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Komfyrvakt. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.15 Lovlighet



Brannslukningsapparat er plassert under trapp.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Ja

Vindu på soverom i kjeller har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduet ikke kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Tiltak som fastmontering av stige eller lignende må påregnes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.16 Trapp



Åpen tretrapp mellom etasjene.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre og metall mellom kjelleretasje og 2. 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?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.17 Avløpsrør



Stakeluke og avløpsrør fra byggeår.

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Hovedparten av avløpsanlegget i boligen ble skiftet i 2023.

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?

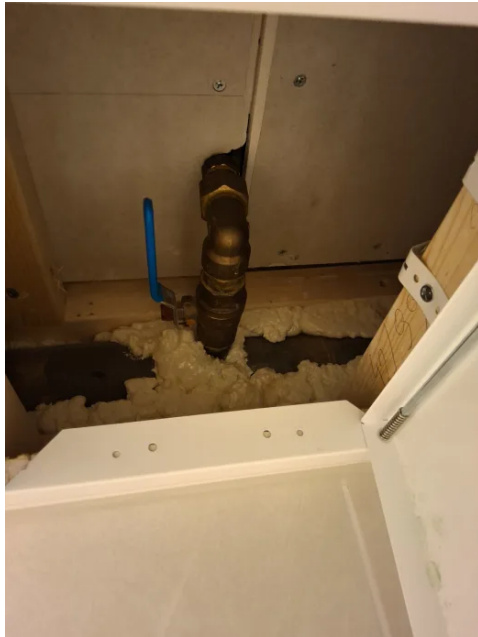
Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Mindre deler av avløpsanlegget er fra byggeåret (det registreres avløpsrør og stakeluke av eldre årgang bak inspeksjonsluke på soverom i kjeller), og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang.

6.18 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i himling over badekar.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hovedparten av innvendige vannrør er skiftet i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Mindre deler av vannrørene er fra byggeåret (hovedvannrør som går gjennom boenheten), og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang.

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er fra 2023.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom i kjeller.

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

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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

6.20 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert egen nisje på bad i kjelleretasjen.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2023

Størrelse

281L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

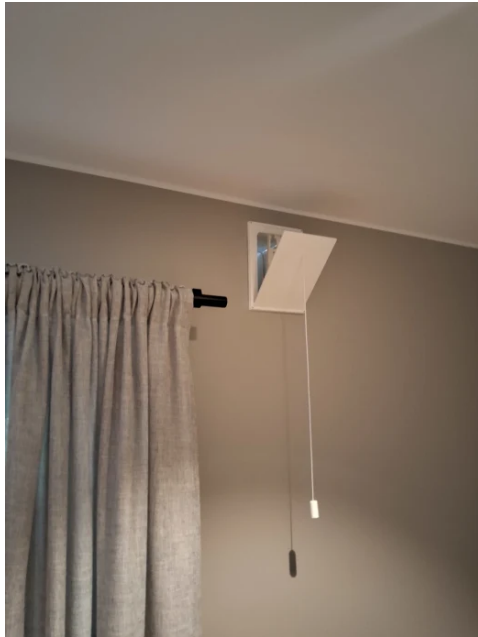
Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.21 Ventilasjon



Klaffventil på yttervegg.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vinduer, kombinert med periodvis mekanisk avtrekk fra bad 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.

6.22 Våtrom: Kjelleretasje - Bad



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet ble etablert i 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Annet, Plast
-----------	--------------

Plastsluk under badekar. Designsluk i dusj, det er fremlagt bildedokumentasjon at utførelse av overgang mellom membran og designsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
--	-------------

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjnische med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
--	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

Type ventilerings	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-1
-----------------------------	-------------

Dokumentasjon

Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at våtrommets alder er mindre enn 5 år, og det er fremlagt dokumentasjon i form av kontrollskjemaer med bilder, fakturaer og FDV-dokumentasjon fra involverte fag som dokumenterer utførelsen av oppbyggingen av våtrommet.

6.23 Våtrom: 2. Etasje - Bad



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet ble etablert i 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Annet

Designsluk, det er fremlagt bildedokumentasjon at utførelse av overgang mellom membran og designsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Plassbygd servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjnische med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	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-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at våtrommets alder er mindre enn 5 år, og det er fremlagt dokumentasjon i form av kontrollskjemaer med bilder, fakturaer og FDV-dokumentasjon fra involverte fag som dokumenterer utførelsen av oppbyggingen av våtrommet.	

6.24 Øvrig: Innvendige overflater.

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte flater.

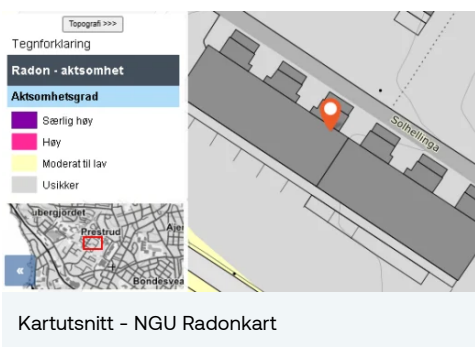
Gulv: Parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.25 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker 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.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant