

Tilstandsrapport



Enebolig



Løpene 12 , 3050 MJØNDALEN



DRAMMEN kommune



gnr. 213, bnr. 468

Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 348 m² BRA-i: 348 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 20064-1143

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TB9665

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Buskerud Byggrådgivning AS

Buskerud Byggrådgivning AS ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Buskerud, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg.



Rapportansvarlig

Tom Gaathaug

tom@bbrgas.no

452 19 428

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en eldre eiendom med flere på/tilbygg og tekniske løsninger fra ulike byggeperioder. Det er registrert forhold som tyder på setningsrelaterte bevegelser (sprekker/riss i overflater, og forhold som kan ha sammenheng med tidligere omtalt setningsskade i etasjeskillene), samt fuktproblematikk i kjeller på nord-/østside som er kjent fra egenerklæring og delvis forsøkt utbedret (knasteplast/tiltak). Drenering og utvendig fuktsikring er av varierende alder, og forventet levetid vurderes delvis å være overskredet, med fortsatt risiko for fuktinntrenging ved ugunstige forhold.

Våtrom har forhøyet risiko grunnet alder/ukjent dokumentasjon på membranløsninger og begrenset inspeksjonsmulighet, samt påviste overflateavvik (bl.a. sprekk i flis ved sluk, riss i fuger i dusjsone og enkelte fliser med bom). I tillegg er avrenning delvis hindret av bunnprofil i dusjhjørne, og høydeforskjell ved dør er målt til ca. 15 mm. Ventilasjon på bad/toalett er i hovedsak enkel løsning (mekanisk vifte uten tilluft på bad, naturlig ventilerings på toalettrom iht. byggeår), noe som kan gi økt fuktrisiko ved bruk.

Tekniske installasjoner er i hovedsak eldre: vannrør er kobber uten rør-i-rør, og deler av varmeanlegget er vannbårent fra opprinnelig byggeår med synlige rørføringer/samlestokk hvor det kan forekomme antydning til irring. Varmtvannstank er opplyst produsert 2012, plassert ved varmesentral. Varmesentral fremstår som eldre anlegg med behov for vurdering av service-/sikkerhetsstatus og dokumentasjon. Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult, med flere skap/underfordelinger og egen leilighetsdel; det foreligger kursfortegnelser, men helhetsvurderingen tilsier at utvidet el-kontroll kan være aktuelt gitt alder, ombygginger og variasjon i utførelse.

Det er også registrert flere HMS-avvik: manglende rekkverk/fallsikring på enkelte terrasser/balkonger, avvik i rekkverkshøyde/åpninger etter dagens krav, samt manglende håndløper i innvendig trapp. Det er ikke utført radonmålinger og det er ikke kjent radonsperre. Eiendommen er opplyst å ligge i flom- og ras/skredutsatt område iht. plan/NVE. For avløp/septik er det opplyst tilkobling til offentlig nett via privat stikkledning, men usikkerhet rundt om gammel septiktank er helt frakoblet. Oljetank er opplyst håndtert (gammel renset/fylt, ny glassfibertank fra 2010), men kommunal tillatelse for å la tank ligge er ikke kjent.

Samlet sett vurderes boligen å ha normal slitasje for alder kombinert med flere vesentlige risikoforhold knyttet til fukt (kjeller/våtrom), setnings-/bevegelsesrelaterte symptomer, eldre rør- og varmeanlegg, samt HMS-forhold og manglende dokumentasjon på enkelte løsninger. Det anbefales oppfølging med målrettede tiltak og fagkontroller, særlig for fukt/d

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Nedløp, renner og beslag er i stål. Da alder og materialet er kjent, er vurderingen utelukkende utført på bakgrunn av alder, jfr. instruks. Tilstanden er likevel noe uoversiktlig da det ikke er mulighet for

kontroll grunnet snødekket tomt og renner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skader eller som ikke lar seg avdekke som følge av dette.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning og forblending av teglstein og skifer

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen er bygget ut i forskjellige tidsepoker, og vinduene på de ulike delene er fra respektive byggeår.

I leilighet er vindu på kjøkken, soverom og hjørnevindu i stue, samt kjellervinduer aluminiumsvinduer fra 2010i følge eier.

Nye hovedytterdører til bolig og bi-leilighet. Terrassedører fra byggeår

Boligen har flere uteplasser på ulike nivåer og med ulike konstruksjoner:

I 1. etg er det ubehandlet betongterrasse og luftebalkong av betong. Det er også treterrasse utenfor leilighet.

I 2. etg er det luftebalkong i gavlvegg ved gang samt terrasse i tilknytning til stue, beliggende over tak. Disse to terrassene har duk-/membranløsning med ny membran fra 2023 i følge eier.

Store deler av arealene var snødekket ved befaring, og dette begrenset muligheten for å kontrollere overflater, fallforhold, detaljer og synlige tegn til lekkasje/slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Elementpipe. Vedovn i stue 1 etg. Eier opplyser at pipeløp fra 1. etg ble foret med stålrør i 2018, mens pipeløp fra 2. etg ikke er foret.

Ved sotluke/feieluke i 2 etg er det brennbart gulv tett inntil og det er ikke påvist ubrennbar plate foran luken. Det er ikke tilkoblet noe ildsted på dette pipeløpet. Forholdet innebærer brannrisiko (glør/varmepåvirkning) og anbefales utbedret og kontrollert av fagkyndig ved en evt. innstallasjon av ildsted tilknyttet dette pipeløpet.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Malt tretrapp til 2 etg og betongtrapp til kjeller
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet med våtromstapet/belegg på vegger og malt himling fremstår med flere vesentlige avvik: Det er registrert svertesopp og utette tapetskjøter, samt store sprekker i gulvfliser og bom under fliser. Sluk- og tettesjikt-løsningen vurderes som eldre/fra byggeår, og membran kan ikke konstateres eller dokumenteres. Samlet gir dette høy risiko for fuktskader, og det må påregnes rehabilitering/oppgradering av våtrommet.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørsterskelen er 25 mm.

Beskrivelse av eiendommen

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Vegger og etasjeskille er av betong.

Bad

Aktuell byggeforskrift: før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i 2. etg (ca. 1989) har flere vesentlige avvik: betydelige sprekker i gulvfliser, bom under fliser og riss i fuger i våtsone, dusj benyttes rett på flis og avrenning vurderes mangelfull bl.a. pga. sluk i dusjnisse med ramme/skinnekant som hemmer fri avrenning. Høydeforskjell ved terskel er målt til ca. 15 mm (under anbefalt). Membran kan ikke konstateres/dokumenteres og slukløsningen fremstår eldre. Vindu i våtsone og manglende tilluft til ventilasjon gir økt fuktbelastning. Det er også manglende tilkomst under innmurt badekar. Samlet gir dette høy risiko for fuktskader og behov for oppgradering/rehabilitering. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 i dusjnisse. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang tilstøtende dusjnisse. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benytte måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i garderobeskap på soverom tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet i leilighet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsanlegget fremstår som blandet løsning med synlige plastavløp (grå/svart) og flere overganger/koblinger.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert vannbårent varmeanlegg med eldre varmekjel/varmesentral. Det er opplyst at det er utført service på fyrkjele høsten 2025, og at brenner er byttet til bio-brenner. Det er forevist dokumentasjon på brennerbyttet. Dette tilsier at anlegget har hatt nylig vedlikehold/oppgradering på brenner, men det er fortsatt et eldre varmeanlegg som bør følges opp med jevnlig service og kontroll for driftssikkerhet og sikkerhet.
I teknisk rom/fyrrum er det installert varmtvannstank av typen OSO Hotwater Kombi EP 300 (volum 198/120 L), produksjonsår 2012, plassert i tilknytning til varmesentral. Berederen står på gulv i rom med sluk.
Boligen har vannbåren varme via radiatorer, tilknyttet varmesentral i teknisk rom. Rørføringer fremstår i hovedsak som kobber/stålrør fra opprinnelig byggeperiode, og det er registrert radiator med termostatventil. Det er også registrert eldre styrings-/reguleringsenhet (Landis & Gyr/Villagyr), som indikerer tradisjonell regulering av varmeanlegg.
Det elektriske anlegget fremstår som hovedsakelig skjult (innfelte føringer). Det er etablert sikringsskap for hoveddelen i vindfang, med underfordelingsskap i kjellertrapp og underfordelingsskap i 2. etasje. I tillegg er det eget sikringsskap for leiligheten.

Tilgjengelige deler av anlegget som er besiktiget består i hovedsak av sikringsskap/fordelinger med automatsikringer og jordfeilvern. Kursfortegnelser er tilgjengelig i skapene. Det ble ikke foretatt målinger eller funksjonstesting utover visuell kontroll, og skjulte deler av anlegget kan ikke vurderes uten inngrep.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Kjeller-/grunnmursdelen er fra 1959. Det er opplyst om dreneringsrelaterte tiltak senere.

Observasjoner:

Det er synlig misfarging/fuktmerker på synlig del av grunnmur flere steder. Utvendig består terreng delvis av faste dekker/steinlagte arealer tett inntil grunnmur, som kan redusere uttørking og medføre økt fuktbelastning mot vegg dersom fallforhold/bortledning/drensfunksjon ikke er optimal. Taknedløp er ført ned og det er etablert bortledning via rør.

Opplysninger fra selger/egenerklæring:

Selger opplyser at det periodevis forekommer litt fukt på kjellervegger på nord- og østsiden, og at fuktige somre/høy grunnfukt kan gi fuktpåvirkning på yttervegg og del av garasjeggulv.

2008: Graving langs grunnmur på nord- og østsiden og montering av knasteplast (oppgitt med egeninnsats og faglig veiledning/medvirkning).

Det er opplyst at takrenner/taknedløp er ført til rør for bortledning av vann.
Grunnmur i kjeller fremstår som pusset/malt mur/betong. Det er synlige partier med ujevn/avskallet puss og reparerte felt, samt fukt

Beskrivelse av eiendommen

-/misfargingsspor lavt på vegg (i tråd med tidligere opplysninger om periodevis fukt i kjeller). Det er tidligere omtalt setningsforhold i etasjeskillere, som kan ha sammenheng med bevegelser i bygget eller variasjoner i setninger over tid.

Eiendommen er opparbeidet i relativt flatt terreng.

Eiendommen ligger for øvrig i et område med aktsomhetsdekning for flom. Eiendommen ligger i aktsomhetssone/hensynssone for kvikkleire. Eiendommen ligger i sone med moderat til lav risikonivå for radon

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er opplyst at tidligere septiktank er koblet ut, og at boligen i dag er tilkoblet offentlig avløp via privat stikkledning. Det er ikke kjent om dagens avløpsledning føres via den gamle tanken (som gjennomløp/fordelingspunkt) eller om tanken er koblet helt fra og ligger igjen som ubenyttet konstruksjon i grunnen. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter endelig omkobling/tiltak.

Det er opplyst at det finnes oljetank på eiendommen. Gammel oljetank skal være rensert og fylt igjen av fagfolk, og selger opplyser å ha dokumentasjon på dette. Videre er det opplyst at det er etablert ny nedgravd glassfibertank i 2010. Det er ikke kjent om kommunen har gitt tillatelse til at den gamle oljetanken kan bli liggende

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	348 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	348 m ²
Totalpris	6 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

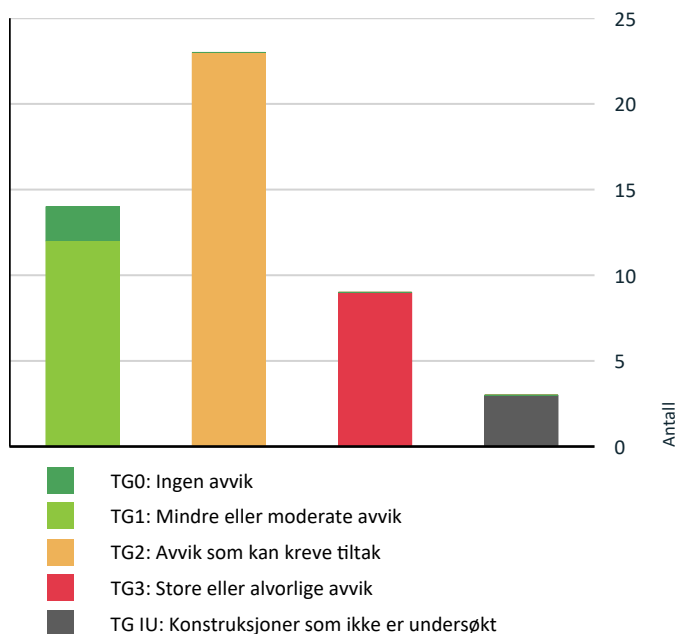
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

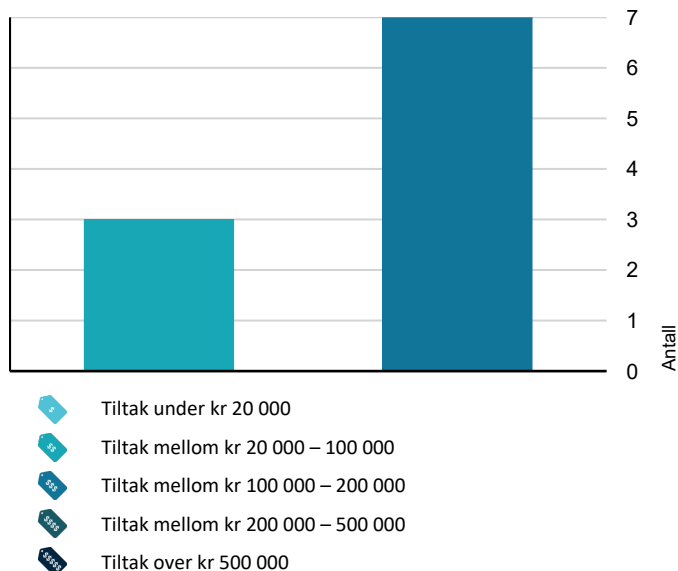
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst. Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil. Eiendommen var snødekket under befaringen. Dette sette naturligvis begrensninger for besiktigelsen av opparbeidelsen av tomten. Nivå for gjennomføringen er "Tilstandsrapport for boligsalg - bransjestandard anbefalt av Norsk takst".

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er avvik:

Det er registrert stedvis avvik på overflater utover normal slitasjegrad, særlig knyttet til gulvoverflater og flislagte arealer. I 2. etasje er laminatgulv ufagmessig avsluttet inn mot vegger, der gulv-/listverk ikke dekker og det fremstår synlige glipper. Det er videre observert noe ujevne skjøter i parkett/laminat, samt stedvis slitasje på overflater, noe som kan skyldes alder, bruk og/eller mindre nøyaktig utførelse ved legging.

I gang i 1. etasje er det registrert at fliser har sprukket i overgang/inn mot kjøkken, og det er påvist bom (hulrom) i enkelte fliser. Slike forhold oppstår ofte ved kombinasjon av bevegelse i underlag (setninger/temperatur-/fuktbevegelser), utilstrekkelig heft eller punktvis mangelfull limdekning ved legging, og kan forsterkes i overganger mellom konstruksjoner/rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen er fra 1959 med påbygg 1989. Det er målt skjevhet i etasjeskille i stue med >20 mm avvik over 2 m og >30 mm gjennom rommet, og det er registrert sprekker i gulvfliser på vaskerom i 1. etg og bad i 2. etg. Funnene kan indikere setnings-/bevegelsesforhold og anbefales utredet snarlig av fagkyndig. TG3 settes grunnet samlet indikasjon på bevegelse og behov for rask avklaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Etasjeskille 2 etg

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er fra 1959 med påbygg 1989. Det er målt skjevhet i etasjeskille i stue/gang i 2. etg med >20 mm avvik over 2 m og >30 mm gjennom rommet, og det er registrert sprekker i gulvfliser på vaskerom i 1. etg og bad i 2. etg. Funnene kan indikere setnings-/bevegelsesforhold og anbefales utredet snarlig av fagkyndig. TG3 settes grunnet samlet indikasjon på bevegelse og behov for rask avklaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Gulv i vaskerom med flislagt overflate og sluk. Det er observert store sprekker i gulvfliser, og det er registrert bom/hulrom under flise

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er avvik:

Vaskerommet har sluk- og membranløsning som har en eldre utførelse. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres, og det foreligger ikke dokumentasjon. Sluket er av eldre type med tydelige tegn på alder og avleiringer. Dette medfører høy risiko for utettheter og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Bad i 2. etasje, opplyst etablert ca. 1989. Gulvet er flislagt, og dusj benyttes rett på flis (ikke kabinett).

Følgende er registrert:

- Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran/terskel er ca. 15 mm ved dørterskel.
- Det er påvist betydelige sprekker i gulvfliser og registrert bom (hulrom) under fliser og løse fliser.
- Det er registrert riss/sprekker i flisfuger i våtsone.
- Fallmålinger i dusjnisse viser målt fall på ca. 10 mm/m og ca. 16 mm/m.
- Sluk er plassert i dusjnisse. Dusjdør har ramme/skinnekant ved åpning, noe som hemmer fri avrenning og kan føre til vannansamling/oppstuvning ved dusjing
- Utenfor dusjnisse er fall/avrenning vurdert som svak.

Avløpsløsning fra badekar er ikke verifisert, da det ikke er inspeksjonsluke tilgjengelig for kontroll. Dette medfører usikkerhet rundt funksjon og eventuell lekkasjerisiko.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad i 2. etasje med sluk i dusjnisse. Slukløsningen og tettesjikt/membran vurderes å være fra ca. 1989 med tanke på byggeår. Sluket fremstår som en eldre type, og det er kun begrenset innsyn til tilslutningen ved sluk (klemring/overgang kan ikke verifiseres ved visuell kontroll). Det er observert avleiringer og smuss i slukets innvendige del. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres (ikke synlig), og det foreligger ikke dokumentasjon på løsning eller utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 etg Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er avvik:

Bad i leilighet:

Sluk er plassert i dusjhjørnet, men bunnprofilen på dusjhjørnet hemmer fri avrenning. Fall i dusjhjørnet er målt til ca. 1:100, og høydeforskjellen ved dørterskelen er målt til ca. 15 mm, noe som er under anbefalt verdi.

Det er påvist sprekk i flis ved sluk, riss i fuger i dusjsonen og bom under enkelte fliser.

Dette medfører høy risiko for vann på avveie og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > 1 etg Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk og membran på badet i leiligheten kan ikke verifiseres fullt ut. Membran er ikke synlig, og det foreligger ikke dokumentasjon. Tilslutning og klemring mot sluk lar seg kun i begrenset grad kontrollere. Sammen med registrerte avvik i dusjsonen, som hemmet avrenning, svakt fall, lav terskelhøyde og sprekk/bom, vurderes risikoen for utetthet som forhøyet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik:

Membran/tettesjikt på terrasser over tak var i praksis ikke mulig å besiktige i sin helhet. (snø/is og skjult oppbygning). Eier opplyser at det ble lagt ny membran i 2023. Snødekke medførte at flere flater og detaljer ikke lot seg fullstendig kontrollere, herunder sluk/avrenning, overganger og innfestinger. Det er registrert HMS-avvik med manglende/ikke tilfredsstillende fallsikring (rekkevverk) på enkelte uteplasser (betongterrasse/luftbalkong). I tillegg gir snødekke og manglende dokumentasjon for membran over tak økt usikkerhet rundt tilstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er avvik:

Kjeller/rom under terreng omfatter fyrrom, garasje og boder, samt rom innenfor garasje. Overflater består i hovedsak av betongvegger og betonggulv. Eier opplyser at rom innenfor garasje tidligere hadde utforede vegger med plater, men at disse er fjernet etter flomskade i 2012.

Ved befaring ble det observert saltutslag enkelte steder på kjellervegger. For øvrig fremstod kjellerarealene som relativt tørre ved befaring (visuell vurdering).

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

Vannledningene er utført i kobber, og stammer fra de respektive byggeperiodene i boligen (opprinnelig del fra 1959 og senere påbygg/tilbygg).

Det er observert irr/korrosjon (grønn utfelling) på enkelte kobberrør og koblinger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er synlige avløpsrør i kjeller/teknisk rom med hovedstrekk i plast (grå/svart) og flere bend, overganger og koblinger.

Under servant er det synlig vannlås og avløpsrør i plast med flere skjøter og overganger (visuelt).

Det er ikke observert synlige lekkasjer fra de tilgjengelige delene ved befarings.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmesentralen er plassert i teknisk rom/kjeller og består av vannbårent system med kjel, rørføringer og ekspansjonskar.

Brenner er opplyst byttet til bio-brenner høsten 2025 (dokumentasjon forevist). Selve kjelen/anlegget fremstår som eldre, og uten dokumentasjon på utskifting av kjel kan det ikke utelukkes at mer enn halvparten av forventet brukstid for kjel/varmesentral er oppbrukt

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er antydning til noe irring/korrosjon ved en sammenføyning på samlestokken (synlig røropplegg i trappegang til kjeller).

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kjellerdelen har opprinnelig byggeår 1959, og drenering og fuktsikring vurderes å være av høy alder. Forventet levetid for slike løsninger er normalt overskredet dersom det ikke er foretatt utskifting av drenerør eller drenerende masser i nyere tid. Tiltaket i 2008 med montering av knasteplast på nord- og østsiden dokumenterer ikke nødvendigvis utskifting av drenering (drensledning/drenerende masser), og det foreligger ikke dokumentasjon på løsning eller funksjon for øvrige sider. Det er kun opplyst om knasteplast på deler av grunnmur (nord/øst), og for øvrige sider foreligger det ikke dokumentasjon på tilsvarende fuktsikring. Synlig del av knotteplast mangler stedvis topplst. Synlige fukt- og misfargingsspor, samt opplysninger om periodisk fukt i kjeller, tilsier at fuktsikring og drenering ikke kan bekreftes å være tilfredsstillende, og at funksjonen kan være redusert, særlig ved perioder med høy fuktbelastning eller snøsmelting.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er observert noe overflateslitasje og mindre riss/sprekker i puss/overflate enkelte steder, som kan være relatert til alder, fuktpåvirkning og/eller bevegelser.

Med bakgrunn i tidligere omtalt setningsproblematikk i etasjeskillere, kan mindre overflateriss i puss/overflate ha sammenheng med bevegelser, uten at dette alene dokumenterer aktiv setning i grunnmur.

Utover normal alder/slitasje vurderes fukt -/misfargingsspor og nedbrutt/avskallet puss som avvik av betydning, da dette kan indikere fuktbelastning og påvirke overflate, inneklima og vedlikeholdsbehov. Kombinert med tidligere omtalt setningsforhold gir dette økt usikkerhet og tilsier oppfølging.

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid for septiktanken er passert, basert på at tanken er fra en eldre byggeperiode. Det er ikke avklart om avløpet er lagt forbi tanken, eller om tanken fortsatt inngår i avløpsføringen. Dersom tanken er koblet helt ut, er dette mindre relevant, men dersom avløpet fortsatt går via tanken, kan dette ha betydning for tilstanden.

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet har naturlig ventilering via veggventil. Det er ikke påvist mekanisk avtrekk fra rommet. Løsningen er vanlig/typisk for byggeåret, men oppfyller ikke dagens krav til mekanisk avtrekk.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Svertesopp er registrert. Tapetskjøter er ikke tette.

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen er malt. Det er registrert svertesopp og utette tapetskjøter, noe som indikerer fuktbelastning og redusert tetthet i overflatene. Tiltak anbefales for rengjøring/utbedring og for å redusere risikoen for fuktskader.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstøtende konstruksjoner til vaskerom kunne ikke hulltas på grunn av manglende fysisk tilgang. Vegger og etasjeskille er av betong. Tilstanden på eventuelle skjulte sjikt og overganger kan derfor ikke verifiseres.

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Kjøkkenet har avtrekk over platetopp og ellers kun naturlig ventilering via vindu. Manglende/ukjent generell kjøkkenventilasjon kan gi økt risiko for fukt, matos og dårlig luftkvalitet.

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Bad i 2. etg med flislagte vegger. Det er observert sprukne fliser og riss/sprekker i flisfuger i våtsonen (området ved dusj/badekar). Det er også vindu i våtsonen.

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning. Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Innredningen er noe slitt, og det er registrert mindre skader på innredningen. Det er også manglende tilkomst og ventilering under det innmurte badekaret.

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Badet har naturlig ventilasjon via veggventil og mangler tilfredsstillende tilluft (f.eks. spalte/ventil ved dør). Dette kan gi svak luftutskifting og økt risiko for høy fuktbelastning, kondens og soppevekst. TG2.

! Kjøkken > 1 etg Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Kjøkkenet har avtrekk over platetopp og ellers kun naturlig ventilering via vindu. Manglende/ukjent generell kjøkkenventilasjon kan gi økt risiko for fukt, matos og dårlig luftkvalitet.

! Våtrom > 1 etg Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved befaring er det registrert flere HMS-relaterte avvik knyttet til fallsikring, rekkverk/håndløper, radon og naturfare. Bygningen er av eldre dato, og flere av avvikene er typiske for bygg oppført eller ombygget etter datidens krav, uten at løsningene senere er oppgradert til dagens sikkerhetsnivå.

Det er registrert at betongterrasse i 1. etasje og luftbalkong ved stue mangler rekkverk, og at eksisterende rekkverk (der det finnes) har høyde eller åpninger som ikke tilfredsstiller dagens anbefalinger og krav. Videre er det registrert at det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp, samt at åpninger i rekkverk i innvendig trapp er større enn dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke opplyst å være utført med radonsperre. I tillegg er det opplyst at eiendommen ligger i flom- og ras-/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Dette er forhold som i hovedsak skyldes beliggenhet, topografi og offentlige aktsomhetskart/risikovurderinger, og er ikke nødvendigvis uttrykk for feil i selve bygget, men påvirker den samlede risikovurderingen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Anvendelse

Boligen er brukt som egen bolig.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har likevel noen slitte overflater/konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1966	Tilbygg	Tilbygg med soverom og kontor
1976	Tilbygg	Tilbygg stue og bruksendring av tilbygg fra 1966
1989	Tilbygg	Påbygg av 2 etg m.m

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

! TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

Nedløp, renner og beslag er i stål. Da alder og materialet er kjent, er vurderingen utelukkende utført på bakgrunn av alder, jfr. instruks. Tilstanden er likevel noe uoversiktlig da det ikke er mulighet for kontroll grunnet snødekket tomt og renner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skader eller som ikke lar seg avdekke som følge av dette.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og forblending av teglstein og skifer

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt eller oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse av fasaden. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep.

Konsekvensen av manglende tilgang er at feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen er bygget ut i forskjellige tidsepoker, og vinduene på de ulike delene er fra respektive byggeår. I leilighet er vindu på kjøkken, soverom og hjørnevindu i stue, samt kjellervinduer aluminiumsvinduer fra 2010i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Kommentar

Nye hovedytterdører til bolig og bi-leilighet. Terrassedører fra byggeår

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Boligen har flere uteplasser på ulike nivåer og med ulike konstruksjoner:

I 1. etg er det ubehandlet betongterrasse og luftebalkong av betong. Det er også treterrasse utenfor leilighet.

I 2. etg er det luftebalkong i gavlvegg ved gang samt terrasse i tilknytning til stue, beliggende over tak. Disse to terrassene har duk-/membranløsning med ny membran fra 2023 i følge eier.

Store deler av arealene var snødekket ved befaring, og dette begrenset muligheten for å kontrollere overflater, fallforhold, detaljer og synlige tegn til lekkasje/slitasje.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Membran/tettesjikt på terrasser over tak var i praksis ikke mulig å besiktige i sin helhet. (snø/is og skjult oppbygning). Eier opplyser at det ble lagt ny membran i 2023. Snødekke medførte at flere flater og detaljer ikke lot seg fullstendig kontrollere, herunder sluk/avrenning, overganger og innfestinger. Det er registrert HMS-avvik med manglende/ikke tilfredsstillende fallsikring (rekkverk) på enkelte uteplasser (betongterrasse/luftebalkong). I tillegg gir snødekke og manglende dokumentasjon for membran over tak økt usikkerhet rundt tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Terrasser/balkonger med duk-/membran over tak er sårbare for slitasje i belegg, svikt i overganger/tilslutninger og feil fall/avrenning. Manglende innsyn gir økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

Manglende eller ikke tilfredsstillende rekkverk medfører personrisiko (fall), særlig ved glatte forhold, snø/is og møblering nær kant.

Det bør etableres eller utbedres rekkverk/fallsikring der dette mangler eller ikke tilfredsstiller sikkerhetsnivå.

Det anbefales å gjennomføre etterkontroll når terrassene er snøfrie, med særlig fokus på membran/overflate, overganger mot vegg/dørterskel, beslag/innfestinger, fall/avrenning og eventuelle sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Det er registrert stedvise avvik på overflater utover normal slitasjegrad, særlig knyttet til gulvoverflater og flislagte arealer. I 2. etasje er laminatgulv ufagmessig avsluttet inn mot vegger, der gulv-/listverk ikke dekker og det fremstår synlige glipper. Det er videre observert noe ujevne skjøter i parkett/laminat, samt stedvis slitasje på overflater, noe som kan skyldes alder, bruk og/eller mindre nøyaktig utførelse ved legging.

I gang i 1. etasje er det registrert at fliser har sprukket i overgang/inn mot kjøkken, og det er påvist bom (hulrom) i enkelte fliser. Slike forhold oppstår ofte ved kombinasjon av bevegelse i underlag (setninger/temperatur-/fuktbevegelser), utilstrekkelig heft eller punktvis mangelfull limdekning ved legging, og kan forsterkes i overganger mellom konstruksjoner/rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Avvikene kan medføre redusert estetikk og funksjon, samt økt risiko for videre skader. Ujevne skjøter og åpne avslutninger kan gi økt slitasje i kanter, støv-/smussamling og i enkelte tilfeller risiko for fuktpåvirkning ved vask/lekasjer. Sprukne fliser og bom gir risiko for videre oppsprekking, løse fliser og snublefare, og kan over tid føre til at flere fliser slipper dersom underlaget beveger seg.

Anbefalte tiltak er å utbedre gulvavslutninger i 2. etasje (tilpasse/ettermontere listverk eller avslutningsprofiler og sikre korrekt ekspansjonsfuge), samt vurdere lokal utskifting/omlegging av fliser i gang der det er sprekk og bom. Ved omlegging bør underlaget kontrolleres for bevegelser og tilstand, og det bør benyttes egnet lim/fug og eventuelt frikoblingsløsning der det er risiko for bevegelser. Videre bør forholdene sees i sammenheng med tidligere anførte observasjoner om setninger/bevegelser, da dette kan påvirke omfang og valg av tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er fra 1959 med påbygg 1989. Det er målt skjevhet i etasjeskille i stue med >20 mm avvik over 2 m og >30 mm gjennom rommet, og det er registrert sprekker i gulvfliser på vaskerom i 1. etg og bad i 2. etg. Funnene kan indikere setnings-/bevegelsesforhold og anbefales utredet snarlig av fagkyndig. TG3 settes grunnet samlet indikasjon på bevegelse og behov for rask avklaring.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kombinasjonen av målt skjevhet i etasjeskille og flissprekker i flere rom/etasjer kan indikere setning eller bevegelse i konstruksjon/fundament, eventuelt i tilknytning til overgang mellom bygningsdeler (1959/1989). Dersom det er pågående bevegelse, kan dette gi økende skader og redusert funksjon, og i verste fall påvirke konstruksjonens sikkerhet/tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Etasjeskille 2 etg

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er fra 1959 med påbygg 1989. Det er målt skjevhet i etasjeskille i stue/gang i 2. etg med >20 mm avvik over 2 m og >30 mm gjennom rommet, og det er registrert sprekker i gulvfliser på vaskerom i 1. etg og bad i 2. etg. Funnene kan indikere setnings-/bevegelsesforhold og anbefales utredet snarlig av fagkyndig. TG3 settes grunnet samlet indikasjon på bevegelse og behov for rask avklaring.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kombinasjonen av målt skjevhet i etasjeskille og flissprekker i flere rom/etasjer kan indikere setning eller bevegelse i konstruksjon/fundament, eventuelt i tilknytning til overgang mellom bygningsdeler (1959/1989). Dersom det er pågående bevegelse, kan dette gi økende skader og redusert funksjon, og i verste fall påvirke konstruksjonens sikkerhet/tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Pipe og ildsted

Kommentar

Elementpipe. Vedovn i stue 1 etg. Eier opplyser at pipeløp fra 1. etg ble foret med stålrør i 2018, mens pipeløp fra 2. etg ikke er foret. Ved sotluke/feieluke i 2 etg er det brennbar gulv tett inntil og det er ikke påvist ubrennbar plate foran luken. Det er ikke tilkoblet noe ildsted på dette pipeløpet. Forholdet innebærer brannrisiko (glør/varmepåvirkning) og anbefales utbedret og kontrollert av fagkyndig ved en evt. innstallasjon av ildsted tilknyttet dette pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ubrennbar plate under feieluke/sotluke for å redusere brannfare ved uttak av sot, aske eller glør, samt ved varmepåvirkning.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Kjeller/rom under terreng omfatter fyrrom, garasje og boder, samt rom innenfor garasje. Overflater består i hovedsak av betongvegger og betonggulv. Eier opplyser at rom innenfor garasje tidligere hadde utforede vegger med plater, men at disse er fjernet etter flomskade i 2012.

Ved befaring ble det observert saltutslag enkelte steder på kjellervegger. For øvrig fremstod kjellerarealene som relativt tørre ved befaring (visuell vurdering).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongoverflater tåler fukt bedre enn organiske materialer, men saltutslag viser at det har vært/er fukttransport gjennom mur. Historikk med flomskade øker risiko for vanninntrenging ved ugunstige vær-/smelteforhold. Dette kan gi økt risiko for fuktproblemer, lukt, korrosjon på metall og redusert egnethet for lagring/innredning dersom arealene tas i mer følsom bruk.

Innvendige trapper

Kommentar

Malt tretrapp til 2 etg og betongtrapp til kjeller

Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

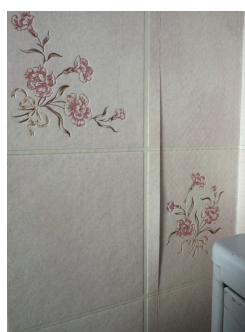
1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Vaskerommet med våtromstapet/belegg på vegger og malt himling fremstår med flere vesentlige avvik: Det er registrert svertesopp og utette tapetskjøter, samt store sprekker i gulvfliser og bom under fliser. Sluk- og tettesjiktløsningen vurderes som eldre/fra byggeår, og membran kan ikke konstateres eller dokumenteres. Samlet gir dette høy risiko for fuktskader, og det må påregnes rehabilitering/oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Svertesopp er registrert
- Tapetskjøter er ikke tette

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen er malt. Det er registrert svertesopp og utette tapetskjøter, noe som indikerer fuktbelastning og redusert tetthet i overflatene. Tiltak anbefales for rengjøring/utbedring og for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Utette kjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Utette tapetskjøter bør utbedres (reparasjon/ettertetting i henhold til våtromssystem), og svertesopp må fjernes ved grundig rengjøring/sanering med egnet metode.

Det bør også vurderes og eventuelt forbedres ventilasjon og bruksmønster (tilluft/avtrekk, bruk etter vask/tørk) for å redusere kondens og fuktbelastning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning bak belegg/tapet, videre mikrobiell vekst, lukt og skjulte fuktskader over tid.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Gulv i vaskerom med flislagt overflate og sluk. Det er observert store sprekker i gulvfliser, og det er registrert bom/hulrom under flise

Konsekvens/tiltak

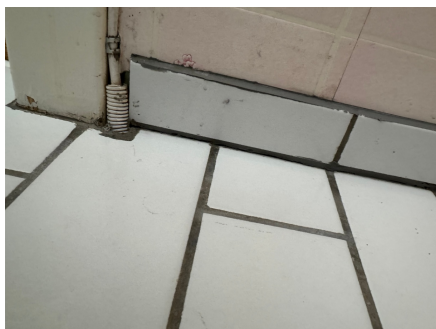
- Påviste skader må utbedres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Sprekker og bom i det flislagte gulvet bør utbedres for å sikre at overflaten er tett og hindre at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktskader, lukt, redusert levetid på konstruksjonen, samt videre oppsprekking og løse fliser. Videre bruk av rommet med vannbelastning kan forverre skadeomfanget, og det kan ikke legges til grunn at tettesjiktet fungerer tilfredsstillende.

Registrerte sprekker/riss i fliser og fuger på vaskerom vurderes å kunne ha sammenheng med bevegelse i konstruksjonen. Dette ses i sammenheng med tidligere registrerte setningsindikasjoner, herunder målt skjevhet i etasjeskille og tilsvarende flissprekker på bad i 2 etg. Årsak kan ikke fastslås uten nærmere utredning

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Vaskerommet har sluk- og membranløsning som har en eldre utførelse. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres, og det foreligger ikke dokumentasjon. Sluket er av eldre type med tydelige tegn på alder og avleiringer. Dette medfører høy risiko for utettheter og fuktskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Tiltak:
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det bør etableres ny sluk- og membranløsning med dokumentert utførelse for å redusere risikoen for utettheter og fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Manglende dokumentasjon og synlig membran medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger og etasjeskille er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstøtende konstruksjoner til vaskerom kunne ikke hulltas på grunn av manglende fysisk tilgang. Vegger og etasjeskille er av betong. Tilstanden på eventuelle skjulte sjikt og overganger kan derfor ikke verifiseres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uten hulltaking kan skjulte forhold ikke vurderes, herunder eventuell fukt i sjikt og overganger samt tilstand i tilslutninger mot gulv og vegg. Betong tåler fukt bedre enn organiske materialer, men skjulte fuktforhold og lekkasjepåvirkning kan ikke utelukkes.

Gitt registrerte avvik i våtrommet (sprekker/bom og usikker membran/sluk), vurderes det som særlig relevant å kontrollere tilstøtende konstruksjoner ved eventuell åpning eller rehabilitering, for å unngå risiko for skjulte skader og følgeskader på bygget.

2 ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift: før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i 2. etg (ca. 1989) har flere vesentlige avvik: betydelige sprekker i gulvfliser, bom under fliser og riss i fuger i våtsone, dusj benyttes rett på flis og avrenning vurderes mangelfull bl.a. pga. sluk i dusjnisse med ramme/skinnekant som hemmer fri avrenning. Høydeforskjell ved terskel er målt til ca. 15 mm (under anbefalt). Membran kan ikke konstateres/dokumenteres og slukløsningen fremstår eldre. Vindu i våtsone og manglende tilluft til ventilasjon gir økt fuktbelastning. Det er også manglende tilkomst under innmurt badekar. Samlet gir dette høy risiko for fuktskader og behov for oppgradering/rehabilitering.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Bad i 2. etg med flislagte vegger. Det er observert sprukne fliser og riss/sprekker i flisfuger i våtsone (området ved dusj/badekar). Det er også vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Fuger bør skiftes ut.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Sprekker i fliser og fuger kan redusere overflatens funksjon og kan gi vanninntrenging bak fliser, særlig ved gjentatt vannbelastning i våtsone. Vindu i våtsone er en risikokonstruksjon, da overganger/tilslutninger (karm/smyg/fuge) ofte er utsatt for fukt og lekkasje. Samlet gir dette økt risiko for fuktskader og redusert levetid.

Tiltak: Utbedre skader i overflater i våtsone: bytt sprukne fliser der mulig og utbedre/fornye fuger og elastiske fuger i våtsone. Kontroller og vedlikehold tetting/overganger rundt vindu i våtsone (karm/smyg/fuger). Ved tegn til fukt bak fliser anbefales nærmere undersøkelser

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 i dusjnisse. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Bad i 2. etasje, opplyst etablert ca. 1989. Gulvet er flislagt, og dusj benyttes rett på flis (ikke kabinett).

Følgende er registrert:

- Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran/terskel er ca. 15 mm ved dørterskel.
- Det er påvist betydelige sprekker i gulvfliser og registrert bom (hulrom) under fliser og løse fliser.
- Det er registrert riss/sprekker i flisfuger i våtsone.
- Fallmålinger i dusjnisse viser målt fall på ca. 10 mm/m og ca. 16 mm/m.
- Sluk er plassert i dusjnisse. Dusjdør har ramme/skinnekant ved åpning, noe som hemmer fri avrenning og kan føre til vannansamling/oppstuvning ved dusjing
- Utenfor dusjnisse er fall/avrenning vurdert som svak.

Avløpsløsning fra badekar er ikke verifisert, da det ikke er inspeksjonsluke tilgjengelig for kontroll. Dette medfører usikkerhet rundt funksjon og eventuell lekkasjerisiko.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Påviste skader må utbedres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

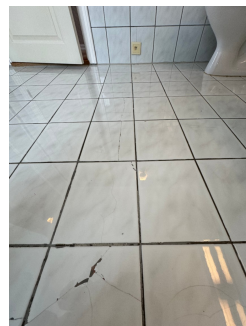
Tilstandsrapport

Sprekker i fliser og bom under fliser tyder på bevegelse/svikt i overflate/underlag og gir økt risiko for at vann kan trenge ned i konstruksjonen. Riss i fuger i våtsone forsterker risikoen ved gjentatt vannbelastning. Selv om fall i dusjnise er målt til 10–16 mm/m, kan dusjramme/skinnekant i åpningen redusere funksjonen ved at vann ikke får fri vei og/eller blir stående/presses ut i øvrig gulv ved belastning. Lav terskelhøyde (15 mm) gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet. Samlet gir dette høy risiko for vann på avveie og fuktskader, samt redusert funksjon/levetid for våtrommet.

Tiltak: Anbefales planlegging av rehabilitering av gulv og våtsoneløsning, inkludert korrigering av fall/avrenning og vurdering av slukplassering/dusjløsning, slik at det sikres fri avrenning til sluk uten hindringer

Registrerte sprekker/riss i fliser og fuger på bad 2. etg vurderes å kunne ha sammenheng med bevegelse i konstruksjonen. Dette ses i sammenheng med tidligere registrerte setningsindikasjoner, herunder målt skjevhet i etasjeskille og tilsvarende flissprekker på vaskerom 1. etg. Årsak kan ikke fastslås uten nærmere utredning

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad i 2. etasje med sluk i dusjnise. Slukløsningen og tettesjikt/membran vurderes å være fra ca. 1989 med tanke på byggeår. Sluket fremstår som en eldre type, og det er kun begrenset innsyn til tilslutningen ved sluk (klemring/overgang kan ikke verifiseres ved visuell kontroll). Det er observert avleiringer og smuss i slukets innvendige del. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres (ikke synlig), og det foreligger ikke dokumentasjon på løsning eller utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Eldre sluk- og membranløsninger uten dokumentasjon og med begrenset mulighet for kontroll gir økt risiko for utettheter og fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Når membran ikke kan verifiseres, kan funksjon og restlevetid ikke legges til grunn, noe som øker usikkerheten rundt konstruksjonens tilstand.

Dette sees også i sammenheng med registrerte sprekker, bom og riss i våtsonen samt avrenningsutfordringer i dusjnisen, som kan øke vannbelastningen lokalt.

Det anbefales å planlegge rehabilitering av sluk og tettesjikt/membran i våtsonen, i sammenheng med full oppgradering av våtrommet, for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader på bygningsmassen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Innredningen er noe slitt, og det er registrert mindre skader på innredningen. Det er også manglende tilkomst og ventilering under det innmurte badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Etablere tilkomst.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Badet har naturlig ventilasjon via veggventil og mangler tilfredsstillende tilluft (f.eks. spalte/ventil ved dør). Dette kan gi svak luftutskifting og økt risiko for høy fuktbelastning, kondens og soppevekst. TG2.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport

Uten tilstrekkelig tilluft kan luftutskiftingen i rommet bli dårlig. Dette kan medføre høyere fuktighet, økt risiko for kondens, mugg/soppvekst, lukt og over tid fuktpåvirkning av overflater og konstruksjoner.

Tiltak: Etabler nødvendig tilluft til badet, for eksempel dørspalte, overstrømningsventil eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig lufttilførsel ved drift av avtrekk.

2 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang tilstøtende dusnische. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benytte måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

Årstall: 1989

Kilde: Eier



1 ETG LEILIGHET > BAD

Generell

Kommentar

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETG LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETG LEILIGHET > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bad i leilighet:

Sluk er plassert i dusjhjørnet, men bunnprofilen på dusjhjørnet hemmer fri avrenning. Fall i dusjhjørnet er målt til ca. 1:100, og høydeforskjellen ved dørterskelen er målt til ca. 15 mm, noe som er under anbefalt verdi.

Det er påvist sprekk i flis ved sluk, riss i fuger i dusjsone og bom under enkelte fliser.

Dette medfører høy risiko for vann på avveie og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Fuger bør skiftes ut.
- Tiltak:
- Fliser må skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Når fri avrenning til sluk er hindret av bunnprofil, øker risikoen for vannansamling i dusjsone og at vann kan bli stående eller presses ut på øvrig gulv ved belastning. Svakt fall (1:100) kan føre til treg avrenning, og lav terskelhøyde (15 mm) reduserer sikkerheten mot at vann kan renne ut av rommet.

Sprekk i flis, riss i fuger og bom under fliser indikerer svekket overflate og underlag, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ned i konstruksjonen, særlig rundt sluk. Samlet gir dette høy risiko for vann på avveie og fuktskader i konstruksjon og tilstøtende arealer.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre dusjhjørneløsningen slik at det sikres fri avrenning til sluk, samt utbedre lokale skader i dusjsone ved å skifte ut sprukne eller løse fliser og fornye fuger, spesielt ved sluk og overganger. Det bør også vurderes helhetlig oppgradering av gulvkonstruksjon, fall og terskel, da kombinasjonen av svakt fall, lav terskel og skadebildet øker risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETG LEILIGHET > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk og membran på badet i leiligheten kan ikke verifiseres fullt ut. Membran er ikke synlig, og det foreligger ikke dokumentasjon. Tilslutning og klemring mot sluk lar seg kun i begrenset grad kontrollere. Sammen med registrerte avvik i dusjsonen, som hemmet avrenning, svakt fall, lav terskelhøyde og sprekk/bom, vurderes risikoen for utetthet som forhøyet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Når membran og sluktilslutning ikke kan verifiseres, kan tetthet og restlevetid ikke legges til grunn. Kombinert med hemmet avrenning og skadebildet i fliser/fuger øker risikoen for at vann kan bli stående eller komme på avveie, og i verste fall trenge ned i konstruksjonen. Dette kan gi skjulte fuktskader, lukt og økte utbedringskostnader over tid.

Tiltak: Det anbefales fagkyndig kontroll av sluk og tilslutning (demontering for å kontrollere membran/klemring der mulig). Utbedre forhold som gir høy vannbelastning i dusjsonen (sikre fri avrenning mot sluk), jf. gulvpunkt.

TG3 settes fordi membran/tettesjikt ikke kan konstateres eller dokumenteres, sluktilslutning har begrenset kontrollmulighet, og det foreligger flere avvik i dusjsonen som øker risikoen for vann på avveie (hemmet avrenning, svakt fall, lav terskelhøyde, sprekk/bom/riss).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETG LEILIGHET > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETG LEILIGHET > BAD

TG2 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Når tilluft mangler, kan avtrekksviften få redusert effekt og luftutskiftingen i rommet blir ofte utilstrekkelig. Dette øker risiko for høy luftfuktighet, kondens, mugg/soppvekst og lukt, og kan bidra til fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid

1 ETG LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i garderobeskap på soverom tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Kjøkkenet har avtrekk over platetopp og ellers kun naturlig ventilering via vindu. Manglende/ukjent generell kjøkkenventilasjon kan gi økt risiko for fukt, matos og dårlig luftkvalitet

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Det bør etableres en tilfredsstillende ventilasjonsløsning for kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fukt, matos og dårlig luftkvalitet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklimate og potensielle fuktskader over tid. Dersom ventilasjonen hovedsakelig er avhengig av vinduslufting, kan luftutskiftingen bli utilstrekkelig ved normal bruk, noe som øker risikoen for kondens, matos og dårlig inneklimate.

Effekten av avtrekk over platetopp avhenger av om det er avtrekk til det fri eller kun resirkulasjon.

1 ETG LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



1 ETG LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Kjøkkenet har avtrekk over platetopp og ellers kun naturlig ventilering via vindu. Manglende/ukjent generell kjøkkenventilasjon kan gi økt risiko for fukt, matos og dårlig luftkvalitet

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Det bør etableres en tilfredsstillende ventilasjonsløsning for kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fukt, matos og dårlig luftkvalitet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fare for fuktskader og kondens på kalde flater. Dersom ventilasjonen hovedsakelig er avhengig av vinduslufting, kan luftutskiftingen bli utilstrekkelig ved normal bruk. Effekten av avtrekk over platetopp avhenger av om det er avtrekk til det fri eller kun resirkulasjon.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom med servant og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet har naturlig ventilering via veggventil. Det er ikke påvist mekanisk avtrekk fra rommet. Løsningen er vanlig/typisk for byggeåret, men oppfyller ikke dagens krav til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Naturlig ventilering kan gi varierende luftutskifting avhengig av vind- og temperaturforskjeller, noe som kan medføre risiko for lukt og økt fuktbelastning.

Det anbefales å sørge for at veggventilen holdes åpen og ren, samt at det er tilfredsstillende lufttilførsel/overstrømning (for eksempel spalte ved dør) for å opprettholde luftsirkulasjonen.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre stabil og tilstrekkelig ventilasjon, og for å redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Vannledningene er utført i kobber, og stammer fra de respektive byggeperiodene i boligen (opprinnelig del fra 1959 og senere påbygg/tilbygg).

Det er observert irr/korrosjon (grønn utfelling) på enkelte kobberrør og koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kobberrør med høy alder kan ha økt risiko for svekkelse over tid (korrosjon/tykning) og lekkasjer, særlig i skjøter og utsatte strekk. Irr/korrosjon på koblinger kan indikere fuktpåvirkning eller tidligere svette/lekkasje og gir økt risiko for lekkasje.

Det anbefales rørleggerkontroll av vanninstallasjonen, med særlig fokus på eldre rørstrekk og koblinger med irr/korrosjon.

Utbedring eller omlegging av utsatte deler bør vurderes ved behov, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av tæring og svekket rørkvalitet.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsanlegget fremstår som blandet løsning med synlige plastavløp (grå/svart) og flere overganger/koblinger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er synlige avløpsrør i kjeller/teknisk rom med hovedstrekk i plast (grå/svart) og flere bend, overganger og koblinger.

Under servant er det synlig vannlås og avløpsrør i plast med flere skjøter og overganger (visuelt).

Det er ikke observert synlige lekkasjer fra de tilgjengelige delene ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Blandet avløpsanlegg med flere overganger og skjøter bør gjennomgås av rørlegger for å kontrollere tetthet og tilstand, samt for å dokumentere stakemuligheter og lufting.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Kommentar

Det er etablert vannbårent varmeanlegg med eldre varmekjel/varmesentral. Det er opplyst at det er utført service på fyrkjele høsten 2025, og at brenner er byttet til bio-brenner. Det er forevist dokumentasjon på brennerbyttet. Dette tilsier at anlegget har hatt nylig vedlikehold/oppgradering på brenner, men det er fortsatt et eldre varmeanlegg som bør følges opp med jevnlig service og kontroll for driftssikkerhet og sikkerhet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmesentralen er plassert i teknisk rom/kjeller og består av vannbårent system med kjel, rørføringer og ekspansjonskar.

Brenner er opplyst byttet til bio-brenner høsten 2025 (dokumentasjon forevist). Selve kjelen/anlegget fremstår som eldre, og uten dokumentasjon på utskifting av kjel kan det ikke utelukkes at mer enn halvparten av forventet brukstid for kjel/varmesentral er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er opplyst at brenner er byttet til bio-brenner og at fyrkjelen er servet høsten 2025 (dokumentasjon forevist). Dette reduserer risiko for driftsstans og feil knyttet til brenneren. Selve kjelanlegget/varmesentralen fremstår likevel som et eldre anlegg, og det kan derfor fortsatt være økt risiko for alder-/slitasjerelaterte feil, lekkasjer og redusert virkningsgrad over tid.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

I teknisk rom/fyrrom er det installert varmtvannstank av typen OSO Hotwater Kombi EP 300 (volum 198/120 L), produksjonsår 2012, plassert i tilknytning til varmesentral. Berederen står på gulv i rom med sluk.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme

Kommentar

Boligen har vannbåren varme via radiatorer, tilknyttet varmesentral i teknisk rom. Rørføringer fremstår i hovedsak som kobber/stålrør fra opprinnelig byggeperiode, og det er registrert radiator med termostatventil. Det er også registrert eldre styrings-/reguleringsenhet (Landis & Gyr/Villagyr), som indikerer tradisjonell regulering av varmeanlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er antydning til noe irring/korrosjon ved en sammenføyning på samlestokken (synlig røropplegg i trappegang til kjeller).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Irring kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller begynnende lekkasje ved kobling. Dersom irring skyldes lekkasje kan dette medføre drypp/lekkasje over tid, med risiko for fuktskade på nærliggende bygningsdeler og driftsforstyrrelser i anlegget.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Kommentar

Det elektriske anlegget fremstår som hovedsakelig skjult (innfelte føringer). Det er etablert sikringsskap for hoveddelen i vindfang, med underfordelingsskap i kjellertrapp og underfordelingsskap i 2. etasje. I tillegg er det eget sikringsskap for leiligheten.

Tilgjengelige deler av anlegget som er besiktiget består i hovedsak av sikringsskap/fordelinger med automatsikringer og jordfeilvern. Kursfortegnelser er tilgjengelig i skapene. Det ble ikke foretatt målinger eller funksjonstesting utover visuell kontroll, og skjulte deler av anlegget kan ikke vurderes uten inngrep.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig for å verifisere:

jordfeilbeskyttelse og funksjon (test/målinger)

eventuelle skjulte varmgangspunkter (termografering ved behov)

samsvar/selektivitet og generell tilstand i fordelinger

oppdatert kursfortegnelse og dokumentasjon for endringer/utvidelser

Generell kommentar

Anlegget er etablert/utvidet over flere byggeperioder og har flere fordelinger, noe som gjør helhetsoversikt og samsvar mellom dokumentasjon og utførelse mer krevende. Basert på visuell kontroll er det ikke påvist forhold som indikerer akutt fare for liv og helse, men kontrollen er begrenset fordi anlegget i stor grad er skjult og det ikke er utført målinger

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Kjeller-/grunnmursdelen er fra 1959. Det er opplyst om dreneringsrelaterte tiltak senere.

Observasjoner:

Det er synlig misfarging/fuktmerker på synlig del av grunnmur flere steder. Utvendig består terreng delvis av faste dekker/steinlagte arealer tett inntil grunnmur, som kan redusere uttørking og medføre økt fuktbelastning mot vegg dersom fallforhold/bortledning/drensfunksjon ikke er optimal. Taknedløp er ført ned og det er etablert bortledning via rør.

Opplysninger fra selger/egenerklæring:

Selger opplyser at det periodevis forekommer litt fukt på kjellervegger på nord- og østsiden, og at fuktige somre/høy grunnfukt kan gi fuktpåvirkning på yttervegg og del av garasjeggulv.

2008: Graving langs grunnmur på nord- og østsiden og montering av knasteplast (oppgitt med egeninnsats og faglig veiledning/medvirkning).

Det er opplyst at takrenner/taknedløp er ført til rør for bortledning av vann.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kjellerdelen har opprinnelig byggeår 1959, og drenering og fuktsikring vurderes å være av høy alder. Forventet levetid for slike løsninger er normalt overskredet dersom det ikke er foretatt utskifting av drensrør eller drenerende masser i nyere tid. Tiltaket i 2008 med montering av knasteplast på nord- og østsiden dokumenterer ikke nødvendigvis utskifting av drenering (drensløsning/drenerende masser), og det foreligger ikke dokumentasjon på løsning eller funksjon for øvrige sider. Det er kun opplyst om knasteplast på deler av grunnmur (nord/øst), og for øvrige sider foreligger det ikke dokumentasjon på tilsvarende fuktsikring. Synlig del av knotteplast mangler stedvis topplist. Synlige fukt- og misfargingsspor, samt opplysninger om periodisk fukt i kjeller, tilsier at fuktsikring og drenering ikke kan bekreftes å være tilfredsstillende, og at funksjonen kan være redusert, særlig ved perioder med høy fuktbelastning eller snøsmelting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Redusert dreneringskapasitet og/eller mangelfull fuktsikring kan gi fuktinntrengning i kjeller, lukt- og inneklimateproblemer, og i verste fall mugg- eller soppvekst i tilstøtende materialer og innredning. Risikoen øker ved høy grunnfukt, kraftig nedbør eller snøsmelting, samt ved faste dekker eller terrengforhold som leder vann mot grunnmur.

Det anbefales nærmere vurdering av drenering og fuktsikring, inkludert:

- Monter topplist på knotteplast
- Kontroll av taknedløp og bortledning for å sikre at vann ledes tilstrekkelig bort fra grunnmur.
- Vurdering av terrengfall og overflatevannshåndtering langs grunnmur.
- Ved behov, fuktmåling i kjeller på utsatte sider og vurdering av drensfunksjon og eventuelt behov for oppgradering.

Tiltak bør iverksettes for å unngå videre fuktproblemer og redusere risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur i kjeller fremstår som pusset/malt mur/betong. Det er synlige partier med ujevn/avskallet puss og reparerte felt, samt fukt-/misfargingsspor lavt på vegg (i tråd med tidligere opplysninger om periodevis fukt i kjeller). Det er tidligere omtalt setningsforhold i etasjeskillere, som kan ha sammenheng med bevegelser i bygget eller variasjoner i setninger over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tilstandsrapport

Det er observert noe overflateslitasje og mindre riss/sprekker i puss/overflate enkelte steder, som kan være relatert til alder, fuktpåvirkning og/eller bevegelser.

Med bakgrunn i tidligere omtalt setningsproblematikk i etasjeskillere, kan mindre overflateriss i puss/overflate ha sammenheng med bevegelser, uten at dette alene dokumenterer aktiv setning i grunnmur.

Utover normal alder/slitasje vurderes fukt-/misfargingsspor og nedbrutt/avskallet puss som avvik av betydning, da dette kan indikere fuktbelastning og påvirke overflate, inneklima og vedlikeholdsbehov. Kombinert med tidligere omtalt setningsforhold gir dette økt usikkerhet og tilsier oppfølging.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Andre tiltak:

Fuktpåvirkning over tid kan gi videre nedbrytning av puss/overflate og økt risiko for lukt- og inneklimaproblemer. Dersom setningsforhold er aktive, kan rissutvikling øke og gi behov for nærmere undersøkelser og tiltak.

Det anbefales å monitorere riss og overflater (eventuelt med rissmål/markering) og vurdere fuktmåling i berørte kjellervegger. Ved tegn til økende riss, dør- eller vindusskjevhet, eller videre setninger bør det vurderes nærmere bygningsfaglig eller geoteknisk vurdering av fundament og grunnforhold, for å unngå ytterligere skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Terrengforhold

Kommentar

Eiendommen er opparbeidet i relativt flatt terreng.

Eiendommen ligger for øvrig i et område med aktsomhetsdekning for flom. Eiendommen ligger i aktsomhetssone/hensynssone for kvikkleire.

Eiendommen ligger i sone med moderat til lav risikonivå for radon

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle forhold som kan medføre økt risiko for fukt, flom eller ustabil grunn. Manglende vurdering av terrenget kan føre til at potensielle problemer ikke oppdages, noe som kan gi økt risiko for skader på bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank

Kommentar

Det er opplyst at tidligere septiktank er koblet ut, og at boligen i dag er tilkoblet offentlig avløp via privat stikkledning. Det er ikke kjent om dagens avløpsledning føres via den gamle tanken (som gjennomløp/fordelingspunkt) eller om tanken er koblet helt fra og ligger igjen som ubenyttet konstruksjon i grunnen. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter endelig omkobling/tiltak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for septiktanken er passert, basert på at tanken er fra en eldre byggeperiode. Det er ikke avklart om avløpet er lagt forbi tanken, eller om tanken fortsatt inngår i avløpsføringen. Dersom tanken er koblet helt ut, er dette mindre relevant, men dersom avløpet fortsatt går via tanken, kan dette ha betydning for tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å avklare om avløpsledningen er lagt forbi den gamle septiktanken, eller om tanken fortsatt inngår i avløpsføringen, ved å innhente dokumentasjon eller utføre faglig kontroll.

Dersom avløpet fortsatt går via gammel tank, bør det vurderes tiltak for å redusere risiko for tilstopping, lekkasje, innsig av masser, luktproblemer og driftsavvik.

Dersom tanken er helt utkoblet, bør det vurderes om den er forsvarlig frakoblet og sikret for å unngå setningsskader eller andre problemer forårsaket av hulrom i grunnen. Manglende avklaring kan medføre uforutsigbar funksjon og økt risiko for fremtidige skader.

Oljetank

Kommentar

Det er opplyst at det finnes oljetank på eiendommen. Gammel oljetank skal være rensset og fylt igjen av fagfolk, og selger opplyser å ha dokumentasjon på dette. Videre er det opplyst at det er etablert ny nedgravd glassfibertank i 2010. Det er ikke kjent om kommunen har gitt tillatelse til at den gamle oljetanken kan bli liggende

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved befaring er det registrert flere HMS-relaterte avvik knyttet til fallsikring, rekkverk/håndløper, radon og naturfare. Bygningen er av eldre dato, og flere av avvikene er typiske for bygg oppført eller ombygget etter datidens krav, uten at løsningene senere er oppgradert til dagens sikkerhetsnivå.

Det er registrert at betongterrasse i 1. etasje og luftbalkong ved stue mangler rekkverk, og at eksisterende rekkverk (der det finnes) har høyde eller åpninger som ikke tilfredsstiller dagens anbefalinger og krav. Videre er det registrert at det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp, samt at åpninger i rekkverk i innvendig trapp er større enn dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke opplyst å være utført med radonsperre. I tillegg er det opplyst at eiendommen ligger i flom- og ras-/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Dette er forhold som i hovedsak skyldes beliggenhet, topografi og offentlige aktsomhetskart/risikovurderinger, og er ikke nødvendigvis uttrykk for feil i selve bygget, men påvirker den samlede risikovurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Manglende eller utilstrekkelig fallsikring på terrasser og balkonger bør utbedres ved å etablere rekkverk med høyde og åpninger i tråd med dagens krav, for å redusere risiko for fall og personskade, spesielt for barn og ved glatte forhold.

Manglende håndløper og for store åpninger i trapperekker bør utbedres for å redusere risiko for snubling, fall og at barn kan komme gjennom eller sette seg fast.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om det er behov for tiltak mot radon, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om inneluftkvalitet og mulig helserisiko.

For eiendom i flom- og ras-/skredutsatt område bør det innhentes og vurderes relevant dokumentasjon, samt vurderes behov for forebyggende tiltak og beredskap, for å redusere risiko for skader på bygning og personer ved naturhendelser.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

348 m²/348 m²

Enebolig: 2 Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, 4 Gang, Trapperom, 2 Kjøkken, 3 Stuer, Garasje, 4 Bod, Fyrrom, 2 Bad, 5 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 200 000

Konklusjon markedsverdi

6 200 000

Markedsvurdering

Salgsverdien nedenfor er fastsatt ved en kombinasjon av analyse av kjente salg i området, samt stedlig kjennskap til markedet og kvalifisert skjønn. Salgsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes i dagens marked, eiendommens størrelse, og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Korvaldveien 4 ,3050 MJØNDALEN	192 m²	1962	3 sov	26-06-2024	4 590 000	4 450 000	4 450 000	23 177
2	Gangveien 7 ,3050 MJØNDALEN	301 m²	1909	6 sov	18-01-2024	6 950 000	6 800 000	6 800 000	22 591
3	Vikhagan 1 ,3050 MJØNDALEN	187 m²	1911	4 sov	12-08-2025	4 990 000	4 660 000	4 660 000	19 098
4	Midtveien 3B ,3050 MJØNDALEN	219 m²	1976	3 sov	21-10-2024	4 600 000	4 400 000	4 400 000	19 048
5	Vikveien 21 ,3050 MJØNDALEN	218 m²	1940	5 sov	21-08-2025	5 990 000	5 400 000	5 400 000	18 947
6	Løvligata 19 ,3050 MJØNDALEN	213 m²	1955	4 sov	27-08-2025	5 490 000	5 470 000	5 470 000	18 862
7	Kroksløkka 10 ,3050 MJØNDALEN	280 m²	1905	6 sov	23-06-2025	5 500 000	4 950 000	4 950 000	17 679
8	Korvaldveien 36 ,3050 MJØNDALEN	217 m²	1936	6 sov	25-11-2024	4 790 000	4 400 000	4 400 000	15 068

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

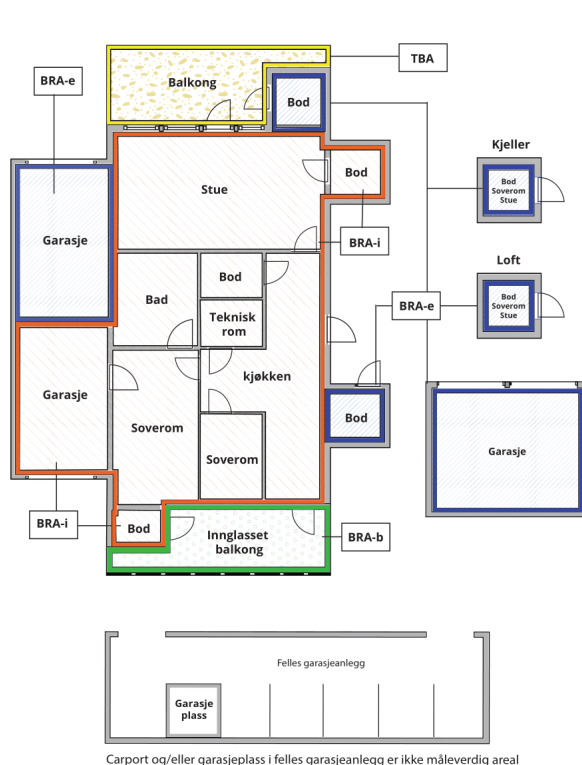
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	94			94	29
Kjeller	92			92	
2 Etasje	86			86	24
1 etg Leilighet	76			76	18
SUM	348				71
SUM BRA	348				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, vaskerom, gang, trapperom, kjøkken, stue		
Kjeller	Garasje, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, fyrrom		
2 Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue		
1 etg Leilighet	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt taktekke på hele huset og utvendig maling av hele huset i 2023. Nye ytterdører i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Ann-Mari Hestholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	213	468		0	1358 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løpene 12

Hjemmelshaver

Hestholm Ann-Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Mjøndalen bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Naturen rundt gir flotte turmuligheter året rundt, og det er nærhet til skoler, barnehager, en golfbane og badevann som blant annet Hagatjern. Kort vei til servicetilbud, offentlig kommunikasjon og sportslige tilbud med fotball og allidrett, samt Mjøndalen Idrettsforening med varierte anlegg på Vassenga med blant annet innendørs fotballbane, gressbaner og kunstisbane i umiddelbar nærhet

Avstandene er praktiske, med ca. 17 km til Drammen sentrum, ca. 14 km til Gulsbogen senter og bare 1,7 km til Buskerud storsenter, alle steder med et bredt utvalg av butikker og fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt opparbeidet med hage med beplantning og steinbelagt gårdsplass. Parkering i garasje og på opparbeidet parkering i gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	
3	08.03.2026	Korrigert et par skrivefeil

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.