



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Nadderudlia 25 B
1357 BEKKESTUA
3201/19/17/607/0/0

Rapportdato

14.08.2025

TG 0		0
TG 1		11
TG 2		12
TG 3		2
TG IU		4

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Befaring utført den 07.08.2025 av:

Espen Aakernes og Joakim
Kollshaugen
Døla takst og bygg AS

Sverdrups gate
21
0559 Oslo

+4741697907
dolatogb@gmail.com



Medlem av
NITO



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Nadderudlia 25 B , 1357, BEKKESTUA

Matrikkel: 3201/19/17/607/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1953

Tomt: 13 947.60 m²

Hjemmelshaver(e): Jens Wilhelm Berner, Sara Andrea Hammer

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Ved hulltaking på yttervegg i kjellerstue ble det registrert fukt over normal terskelverdi. Utover dette er det ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: 2025: Pusset opp bad i 2. etasje. 2022-2023: Tilbygg i 1. etasje og utbygging av kjeller, samt overflater, innerdører og listverk i disse to etasjene. Nytt bad i kjeller. Nye vann- og avløpsrør. Montert ny varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin i kjeller. Kjøkkeninnredning montert i 2022 fra IKEA. Ny drenering i forbindelse med utbygging av kjeller. Utvendig kledning - Gavlvegg 2023. Tilbygg fra 2022. Øvrig kledning fra 1975. 2017-2018 for øvrig rundt bygget. Det er gjort oppgraderinger på el-anlegget. Se eget punkt under "elektrisk anlegg og samsvarserklæringer".

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Rekkehus			
BRA-i 139 m ²	BRA-e 3 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 35 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue/kjøkken, tre soverom, to bad, entré, vaskerom, kjellerstue, gang.	Beskrivelse av BRA-e Ekstern bod.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 142 m ²

Merknader om areal: Det er en hems over deler av 2. etasje. Hemsene er ikke måleverdige på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	---

Rekkehus	
BRA 139 m ²	ALH 6 m ²
GUA 145	Beskrivelse av ALH Hems



Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Eier opplyser om malings-/fugesprekker i tilbygg som kan skyldes mindre bevegelse i tilbygget. Dette kan skyldes mangelfull/feil utførelse av fundamentering av ringmur. Det er også registrert noe knirk i tilbygget i stue. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Drenering: Det ble målt fukt over normal terskelverdi ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført i tre over ringmur. Det observeres lite lufting i konstruksjonen der det er gammel kledning.

Balkong / terrasse: Etterslep på vedlikehold av registreres. Tiltak må påregnes. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Takkonstruksjon: Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Eier opplyser om at dette ligger under sameiets ansvarsområde. Det er observert noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd og nevnte forhold.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: TG 2 er gitt på grunn av malingsavflassing, samt svakt fall til sluk.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2 er gitt på bakgrunn av manglende avtrekk.

Piper / ildsteder: Peisovn med glassdør over flislagt felt i stue/kjøkken. Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Det er observert en sprukket flis ved peisovn i stue/kjøkken. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Det er utført fuktsøk på gulvoverflater i kjeller. Fuktindikator er benyttet og det er stedvis påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier på gulvoverflater mot gavlvegg i kjellerstue samt på betong i vaskerom. Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue/kjøkken og 14 mm i ett soverom. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt, som er normalt i eldre etasjeskillere. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600 og nevnte forhold.

Trapp: Åpninger i rekkverk og trapp skal ikke overstige 10 cm, i dette tilfellet er enkelte åpninger i rekkverk noe større enn kravet. TG 2 er gitt på grunn av manglende håndløper på en side av trappen, kravet er at det skal være håndløper på begge sider.

Rom under terreng: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale terskelverdier ved ett målepunkt. Det ble målt 20,5 % i veggens bunnsvill i kjellerstue. Fukttinnhold på mellom 16-20% indikerer noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, mens fukttinnhold fra 20% og høyere gir stor risiko for sopp og råte. TG 3 er gitt på grunn av høyt fukttinnhold i treverket og risiko for utvikling av sopp og råte. Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke etablert membran/vanntett sjikt på gulv. Det er et krav om vanntett sjikt i våtsoner. Våtzone i vaskerom blir definert som hele gulvoverflaten og 5 cm opp på vegg. I dette tilfellet er det ikke lagt membran på gulv, som ikke er i henhold til dagens tekniske krav. Rommet fungerer ved normal bruk slik det fremstår i dag, og det er ikke nødvendig med strakstiltak. Det er gjort noen tiltak mot vannsøl i form av epoxymaling på betonggulv, men dette er ikke godkjent som membran/tettesjikt i våtrom. TG 3 er gitt på bakgrunn av risiko for vannskader ved en eventuell vannlekkasje, ved at vann kan renne ut av våtrommet. Samt at gulvoverflatene, overgang gulv-sluk og gulv-vegg ikke er utført med vanntett sjikt, som er et avvik fra gjeldende forskrifter.

Bad, 2. etasje - Totalvurdering av fuktsøk:

Bad, Kjeller - Totalvurdering av fuktsøk:

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk:

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer:

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Oppgraderinger:

Bad: 2025.

2022/2023:

- Gravd ut kjeller, fullverdig etasje i kjeller.
- Tilbygget deler av entré og stue i 1. etasje.
- Kjøkken.
- Alle overflater bortsett fra to soverom i 2. etasje.
- Bad kjeller.
- Nytt el-anlegg, bortsett fra to soverom.
- Alt av vann og avløpsrør.

Det mangler dokumentasjon på grunnarbeider ifølge eier.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.

Når ble egenerklæringen signert?

13.08.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggesgodkjente tegninger?

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført etter dagens bruk av rommene.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg og underbygg.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Vinduer i soverommene er for små i forhold til krav til rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m i åpen stilling. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. I dette tilfelle er åpningen på vinduer i soverommene målt til høyde 40 cm i åpen stilling.

Romhøyden i gammel del av kjeller er lavere enn 2,0m. Dette gjør at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold. Rommets takhøyde er over 1,9m med en bredde over 0,6m som gjør rommene måleverdig.

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Lettklinkerblokker , Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Eier opplyser om malings-/fugesprekker i tilbygg som kan skyldes mindre bevegelse i tilbygget. Dette kan skyldes mangelfull/feil utførelse av fundamentering av ringmur. Det er også registrert noe knirk i tilbygget i stue.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid.
Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales videre undersøkelser av forholdet.
Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

2017 i regi av sameiet og 2022 i forbindelse med utgraving av kjeller, i følge eier.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Ja

Kommentar:

Det er observert synlig topplist på gavlvegg, fra boden og grunnmursplast på yttervegg mot terrasse. Det er ikke registrert topplist andre steder rundt boligen.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Kommentar:

Terrengforhold rundt boligen er visuelt besikket. Det er noe fall mot bygningen fra gangsti mot hjørnet ved inngangsparti. Dette kan føre til ansamling av overvann.

For øvrig er fallforhold vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensør, noe som kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Det ble målt fukt over normal terskelverdi ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å føre nedløpsrør til drensør for å forhindre fuktbelastning på grunnmuren.

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.



Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Ja

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Hulltaking er utført i yttervegg i kjellerstue og vaskerom.

Er rommet ventilert?

Nei

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale terskelverdier ved ett målepunkt. Det ble målt 20,5 % i veggens bunnsvill i kjellerstue. Fuktinnhold på mellom 16-20% indikerer noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, mens fuktinnhold fra 20% og høyere gir stor risiko for sopp og råte.

TG 3 er gitt på grunn av høyt fuktinnhold i treverket og risiko for utvikling av sopp og råte.

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å fjerne organisk materiale på yttervegger i rom under terreng og etablere ventilering. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak til fuktverdiene.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det ble lagt ny kledning på gavlvegg i 2023 og tilbygg i 2022.

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Det er observert oppsprukken trepanel på øvre del av vegg mot øst og vest.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført i tre over ringmur. Det observeres lite lufting i konstruksjonen der det er gammel kledning.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012, 2018, 2022 og 2024.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Glatte innvendige skyvedører i kjeller.

Glatte innvendige dører i 2. etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2012, 2018 og 2022.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, med areal på: ca. 35 m².

Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk til trapp er målt til 77 cm og rekkverk til terrasse er målt til 69 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger dekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold av registreres. Tiltak må påregnes.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Byttet takplater i 1995.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Annet

Kommentar:

Takplater.

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.

Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Eier opplyser om at dette ligger under sameiets ansvarsområde.

Det er observert noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader.

TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd og nevnte forhold.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2025.

Aktuell forskrift ved oppføring/rehabilitering er Teknisk forskrift 2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring på membran

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Sluk



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel. Elektrisk avtrekksvifte gjennom yttervegg.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, malte plater på vegg og fliser i dusjssone, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022/2023.

Aktuell forskrift ved oppføring/rehabilitering er Teknisk forskrift 2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**Kommentar:**

Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Sluk



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring, samt at våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Betonggulv malt med epoxymaling ifølge eier og gulvbord.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Vaskerommet er i følge eier fra 2022/2023.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er observert malingsavflassing enkelte steder på gulvoverflaten av betong.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Områdene som var tilgjengelige for måling viste at det var fall til sluk, men det er noe svakere enn anbefalt.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

TG 2 er gitt på grunn av malingsavflassing, samt svakt fall til sluk.

Levetid:**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Sluk i plast.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ikke brukt membran eller våtromsbelegg på gulv, og dermed er det ikke klemt noe i klemringen.

Sluk



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Det er ikke etablert membran/vanntett sjikt på gulv. Det er et krav om vanntett sjikt i våtsoner. Våtzone i vaskerom blir definert som hele gulvoverflaten og 5 cm opp på vegg. I dette tilfellet er det ikke lagt membran på gulv, som ikke er i henhold til dagens tekniske krav.

Rommet fungerer ved normal bruk slik det fremstår i dag, og det er ikke nødvendig med strakstiltak. Det er gjort noen tiltak mot vannsøl i form av epoxymaling på betonggulv, men dette er ikke godkjent som membran/tettesjikt i våtrom.

TG 3 er gitt på bakgrunn av risiko for vannskader ved en eventuell vannlekkasje, ved at vann kan renne ut av våtrommet. Samt at gulvoverflatene, overgang gulv-sluk og gulv-vegg ikke er utført med vanntett sjikt, som er et avvik fra gjeldende forskrifter.

Levetid:

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert avtrekk i vaskerommet.

Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av manglende avtrekk.

Levetid:**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun på gulvet.

Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjønning i et rom med kun opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.

Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere avtrekk.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Ja

Kommentar:

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt brann og feierevesen.

Det er ikke observert feieluke til pipen, eier opplyser om at feieluken er i naboenheten.

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Peisovn med glassdør over flislagt felt i stue/kjøkken.
Teglsteinspipe fra byggeåret.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.
Det er observert en sprukket flis ved peisovn i stue/kjøkken.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Det er utført fuktsøk på gulvoverflater i kjeller. Fuktindikator er benyttet og det er stedvis påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier på gulvoverflater mot gavlvegg i kjellerstue samt på betong i vaskerom.

Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue/kjøkken og 14 mm i ett soverom. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt, som er normalt i eldre etasjeskillere.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600 og nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Betonggulv i eldre kjellere bør males/flislegges el. lign.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser i kjellerstue for å avdekke omfang og årsaken til noe høye verdier ved fuktsøk på gulvoverflatene ved gavlvegg.

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Rettløpstrapp i trekonstruksjon.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Åpninger i rekkverk og trapp skal ikke overstige 10 cm, i dette tilfellet er enkelte åpninger i rekkverk noe større enn kravet.

TG 2 er gitt på grunn av manglende håndløper på en side av trappen, kravet er at det skal være håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere håndløper på begge sider av trappen.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Benkeventilator hvor det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn og platetopp er integrert i innredningen.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Ventilator, Kombiskap, 2 stekeovner

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det mangler lufterist over kjøleskap, det anbefales å etablere lufterist.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alle vann- og avløpsrør er i følge eier byttet ut i forbindelse med rehabilitering og tilbygging i 2022/2023.

Avløpsrør i plast. Vannledninger i rør i rør system, nyere kobberrør i deler av vaskerom.

Fordelerskap for vann med dreneringsrør med utløp i begge bad.

Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonluke i bad i kjeller.

Opplegg for vaskemaskin i vaskerom.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via varmekabler i gang, begge bad og kjellerstue. Varmefolie i alle rom utenom 2. etasje, ifølge eier.

Varmepumpe i 1.- og 2.- etasje, produsert i 2022.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres til sluk.

Bereideren er datert 19.10.2022 og rommer 281 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG 2:

Ventilasjon:

Beskrivelse:

Elektrisk avtrekksvifte på begge bad.

Friskluftsventil i ett soverom.

Luftespalte under dører til bad.

Avvik:

Det mangler tilluft i alle oppholdsrom, bortsett fra ett soverom i 2. etasje hvor det er en friskluftsventil på yttervegg.

Vinduer er byttet i nyere tid, uten å montere vinduer med spalteeniler.

Det er ikke etablert avtrekk til sjakt/kanal eller på yttervegg i kjøkken, det er kun kullfilterventilator. I kjøkken er det krav om avtrekk gjennom yttervegg eller i sjakt/kanal for å føre forurenset luft ut av boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å montere friskluftsventiler i oppholdsrom og etablere avtrekk i kjøkken.

Levetid:



Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i kjelleren.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring signert og datert 11.07.2025 er fremvist for følgende arbeider:

- Montert varmekabler, tre spotter, en stikkontakt, betjeningspanel og speilbelysning i bad.

Samsvarserklæring signert og datert 21.03.2024 er fremvist for følgende arbeider:

- Elarbeider iht fast pris, varme under gulv, downlights med dimmer, stikk og kursopplegg iht prisskjema.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette.

Øvrig info:

Det elektriske anlegget ligger delvis åpent og delvis skjult i konstruksjonen.

Det elektriske anlegget er ikke tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette.

Utdrag fra "Veiledning om forskriften og tilstandsrapporten".

"Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget."

"Disse bestemmelsene er ment å sikre at en mulig kjøper får viktige opplysninger om boligen. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål»."

Sikringsskap

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Totalvurdering av elektrisk anlegg**22****Innvendige overflater****TG 1** **Overflater gulv**

Innvendige gulvoverflater er belagt med fliser i entré og gulvbord for øvrig.

Overflater vegg / himling

Vegg: Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie i to soverom.

Himling: Takess i soverom i 2. etasje. Sparklet og malte plater for øvrig.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Det er observert noe bruksslitasje på gulvbord. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.