

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Valsringen 16 , 1920 SØRUMSAND

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 231, bnr. 53

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22713-1011

PropCloud ref nr: UL1436

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Lasse Sandaker



RAMBOLL

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.

Rambøll Norge

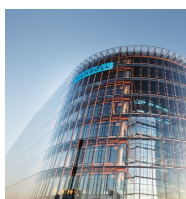
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker

Uavhengig Takstingeniør

lasse.sandaker@ramboll.no

965 12 654

RAMBOLL

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Enebolig oppført 1975 over 2 plan. Boligen og bygningene på tomten fremstår som i normal stand alderen tatt i betraktning. Det påpekes at det må påregnes noe vedlikehold og forebyggende arbeider. Se kommentarer i tilstandsrapporten.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, ukjent undertak, sløyfer og lekter. Loftet er utformet som et kaldt loft og er gjenbygget, ingen innvendige lofts luker observert. Takrenner og nedløp av metall. Bindingsverket består normalt av stendere, lekter, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. 2 av veggene er opplyst å være etterisolert og har liggende kledning.

Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen og luftekassetter i gesimsen.

Vinduer med tolagsglass fra 1974. Noen nyere vinduer med tolagsglass i stuen fra 2016/2017, og enkelte vinduer i underetasjen er fra ca. 2013. Bygningen har malte ytterdører. Utgang fra stue til en vestvendt terrasse på omtrent 70 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre. Rekkverkshøyden er målt til 85 centimeter. I tillegg er det platting på mark ved inngangspartiet på omtrent 26 kvadratmeter, belagt med terrassebord. Utvendige trapper er av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Parkett og laminat.
Veggoverflater av: Malte slette overflater, panel og panelplater.
Himlingsoverflater av: Tak-ess og panel.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 16 mm.
Kjellerstue 8 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 237 cm.
Kjellerstue 206 cm.

Fult innredet kjelleretasje. Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng. Denne typen konstruksjon er en kjent risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene. Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med tak-ess. Det inneholder et vegghengt

servantskap med en overliggende servanter og ett-greps armaturer. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert i et badekar i hjørnet av rommet. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget systerne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Delevegger i kjeller av leca/mur. Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår (i dusjonen). Det ble ikke påviste forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt oppunder himling i dusjonen.

Vaskerom

Vaskerom med enkel standard. Betonggulv uten tettesjikt, malte murvegger panel i himling. Utslagsvask i plast med ett-greps blandebatteri. VVB montert i hjørnet av rommet, plass til vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via naturlig ventilasjon i himling.

Synlige vannrør av plastbelagt kobber og plast, synlige avløpsrør av plast. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Hybel - Bad

Rommet er innredet og benyttes som bad. Gulvet har malte fliser, og veggene er delvis flislagt og delvis utført med MDF-panel. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og servant. Det er imidlertid ikke sluk i rommet, og gulvet har ikke tilstrekkelig tettesjikt. Eventuelt lekkasjevann vil derfor kunne renne ut i tilstøtende rom eller inn i tilstøtende konstruksjon. Det er også vindu i våtsone. Dusjkabinettet er plassert mot vegg uten tilfredsstillende tettesjikt i våtsone, og avløpet fra dusjkabinettet er ført i rør videre ned til vaskerommet. Det observeres i tillegg svelling i MDF-panelet bak dusjkabinettet, noe som indikerer fuktpåvirkning. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel: Kjøkkenet har en åpen løsning mot spiseplass. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr, microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av plastbelagt kobber og avløpsrørene er av plast. Det er ikke installert lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette til informasjon.

Mekanisk avtrekk med utkast via yttervegg/over tak.

Hybel: Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Det er montert fliser bak platetopp som gir en praktisk barriere. Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr og en nedfelt platetopp. En ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.

Synlige vannrør av plast og avløpsrørene er av plast. Det er ikke installert lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette til informasjon.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flislagt gulv og mdf-panel på vegger, panel i himling. Toalettrommet har et vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servanten er et vegghengt speil. Toalettet er gulvmontert. Avtreksventilen er plassert på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Synlige avløpsrør er av plast. Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk.

Boligen har installert 2 stk. luft til luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, montert på vaskerom. Sikringssskap med automatsikringer plassert i gang i kjeller. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg. Det er opplyst å være utført el-tilsyn 2024, ikke verifisert av boliginspektøren.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Dreneringen er opplyst å være fra 2000. Bygningen har grunnmur mur/betong eksakt materiale er ukjent. Ukjent fundament. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	218 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	5 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjelleren ble ombygd i 2015, og det foreligger ferdigattest for arbeidene. På mottatte tegninger er badet i kjelleren angitt som bod. Normalt vil endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel være søknadspliktig. Kjellerstue mangler tilstrekkelig dagslys for å være godkjent for varig opphold.

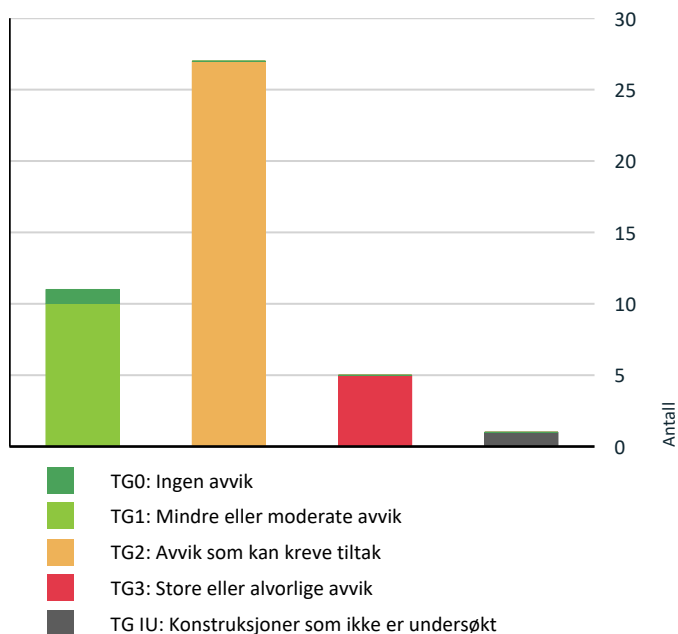
Det anbefales å ta kontakt med kommunen for nærmere avklaring og informasjon.

Garasje

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

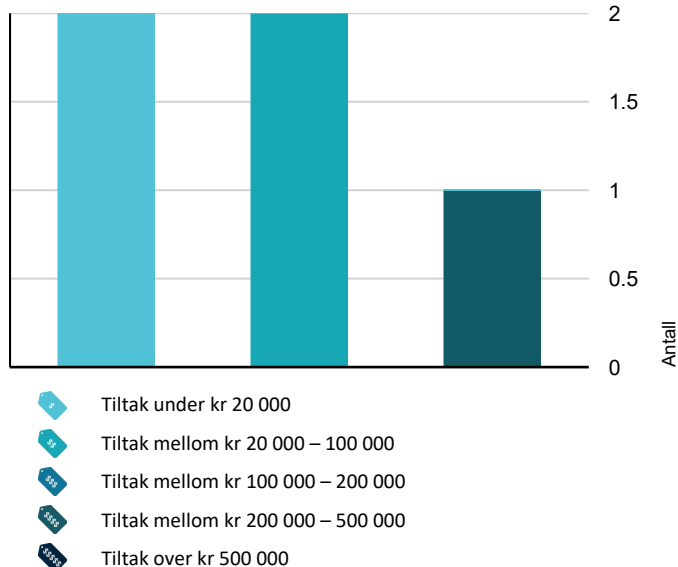
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befæringsdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befæringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet på 55,2 % ved 15,7 °C i utlektet veggkonstruksjon under terreng. Målingen indikerer isolert sett ikke et kritisk høyt fuktnivå i luftvolumet på måletidspunktet. Det ble imidlertid målt vektluft i treverk til 20,8 %, hvilket vurderes som forhøyet. Måleresultatet indikerer at trevirket er utsatt for en fuktbelastning som kan gi risiko for skader dersom forholdet er vedvarende. Forholdet bør derfor undersøkes nærmere for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader eller utettheter ved sluk og avløpsinstallasjoner. Videre er det registrert ufagmessig utførelse på deler av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de eldste delene av de innvendige avløpsledningene. Det observeres lekkasje mellom avløpsrør og servant på toalettrommet. Tilslutningen i benkeskapet i hybelen er ikke lufttett, og fleksibelt rør er ført ned i avløpsrør fra gulv på en måte som kan gi luktproblemer. Avløpet fra servant på bad i kjeller har motfall, noe som medfører dårlig avrenning. Det er også ukjent hvordan luftingen av avløpsanlegget er håndtert, da loftet ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 1.Etasje > Hybel - Bad > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > 1.Etasje > Hybel - Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Svelleskader i mdf-panel bak dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og konstruksjonen er derfor i stor grad lukket for inspeksjon. Det er ikke mulig å foreta en fullgod vurdering utover alder og observasjoner gjort fra underliggende etasje.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Yttertaktekking og undertak fra ukjent årstall. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkningens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det bemerkes at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid passert for renner, nedløp og beslag. Vurderingen er i hovedsak basert på alder, og tilstandsgrad 2 er satt på dette grunnlaget.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Lufting av kledningen er i hovedsak kun etablert under overliggerne. Dette kan være normalt ut fra byggeår, men vurderes som begrenset etter dagens anbefalte løsninger. Videre fremstår kledningen værslitt, og det registreres stedvis sprekker i treverket. Vedlikehold må påregnes.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist avvik ved innsettsdetaljene rundt enkelte vinduer. Videre er det registrert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
Karmene er slitte, og det observeres sprekker i treverket. Omrammingene rundt vinduene er også ført for tett ned mot vannbrett.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Terrassebordene ligger for tett mot kledningen, noe som gir ugunstige forhold for uttørring og fuktbelastning. Lasking/skjøting av bærebjelker i trekonstruksjonen har for liten overlapp. Søyler fremstår også som underdimensjonerte og er montert på siden av bærekonstruksjonen, i stedet for under bæringen slik at lasten tas opp på en mer korrekt måte. Enkelte søyler er videre plassert på heller direkte på grunn, og løsningen fremstår ikke som frostsikker. Leveggen er skjev og vinglete, og har behov for oppretting og avstivning. Rekkverket mangler toppbord, og stolpenes endever er dermed lite beskyttet mot værpåvirkning. I tillegg subber plassbygde porter mot terrassegulvet.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappene har værslitt overflate og behov for vedlikehold av overflatebehandlingen.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader på overflater.

Det registreres noe svelling i laminatgulvet og stedvis knirk i gulv. Videre er det registrert tidligere fuktskadet parkett foran kjøleskapet. Det observeres også svelleskade i tak-ess i stue.

! Innvendig > Overflater - Hybel [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres svelling i skjøter og mindre skader i overflaten på laminatgulvet.

! 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.

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

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

Det er enkelte dører som går litt i karm, det er behov for mindre justeringer 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.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige vannledningene, herunder de eldste delene av anlegget. Det registreres også irr på enkelte rør. Vurderingen er i hovedsak basert på alder. Det er på befaringstidspunktet ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse, men de skjulte røranleggene vurderes likevel som en risikokonstruksjon.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsberederen står montert nedsenket i en forsenking i betonggulvet. Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenning til sluk fra plasseringen.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet. Ut fra observasjoner er det også påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Ved hulltaking i rom under terreng er det målt forhøyet fuktinnhold i treverk. Grunnmurslist mangler i overkant av knotteplast.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert områder rundt boligen hvor overflatevann kan bli stående eller ledes inn mot bygningsmassen.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det registreres skadet parkett foran kjøleskapet. Det ble ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk på befaringsdagen, og forholdet vurderes derfor å være etter en eldre lekkasje fra kjøleskapet. Videre observeres det noe svelling i skjøter på laminatbenkeplaten.

! **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 kun naturlig avtrekk. Videre registreres svelleskader i MDF-panelet over servanten. Det observeres også sluk i gulvet. Dette antas å være en rest fra tidligere planløsning, da rommet er opplyst å tidligere ha vært del av et bad, mens det nå er toalettrom i hoveddel og bad i hybel. Løsningen rundt sluket fremstår som uoversiktlig, da det er ført flislim rundt kanten av sluket, noe som gjør utførelsen av membran og tilslutning vanskelig å vurdere.

! **Kjøkken > 1.Etasje > Hybel - Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ufagmessig montering av kjøkkenvifte.

! **Kjøkken > 1.Etasje > Hybel - Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu plassert i våtzone.

! **Våtrom > Underetasje > 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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sett opp mot krav på byggetidspunktet. Gulvet har lite fall og fremstår stedvis som tilnærmet flatt. Videre er det målt en høydeforskjell på kun 8 mm fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > 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 våtzone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke registrert mansjett eller annen tilfredsstillende tetting rundt avløpet under servanten. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid passert for membranløsningen.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

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

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er påvist avflassing og bobledannelse i overflatemateriale av maling og/eller puss.

! **Våtrom > Underetasje > 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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet uten at vannet ledes til sluk. Videre er det påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det registreres også saltutslag/kalkavleiringer på gulvet, samt indikasjoner på fukt ved fuktsøk av gulvkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun naturlig ventilasjon på våtrommet. I henhold til NS 3600 medfører dette tilstandsgrad 2 (TG 2).

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

Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det påvist indikasjoner på fukt i gulvet og i nedre del av murveggene. For bygninger oppført før 1975 er det normalt at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnen. Dette kan medføre at fukt trenger inn gjennom gulv og grunnmur/fundament som følge av kapillært oppsug fra grunnen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsannonse.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Boligen har yttertaktekkning av betongtakstein, ukjent undertak, sløyfer og lekter.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Yttertaktekkning og undertak fra ukjent årstall. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Tilstandsrapport

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det bemerkes at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid passert for renner, nedløp og beslag. Vurderingen er i hovedsak basert på alder, og tilstandsgrad 2 er satt på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å vurdere montering av snøfangere, særlig over inngangspartier, gangarealer og andre områder hvor snø- og isras kan utgjøre en risiko. Renner, nedløp og beslag bør holdes under oppfølging med tanke på alder, tilstand og framtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov.

Fravær av snøfangere kan medføre risiko for at snø og is raser ukontrollert fra takflaten, med fare for personskade og skade på arealer eller bygningsdeler nedenfor. Alder på renner, nedløp og beslag medfører økt risiko for slitasje, svekket funksjon og framtidige utettheter eller behov for utskifting.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverket består normalt av stendere, leker, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk, som gir et tradisjonelt utseende og fungerer som beskyttelse mot vær og vind. Kun synlige deler er inspisert. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

2 av veggene er opplyst å være etterisolert og har liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Lufting av kledningen er i hovedsak kun etablert under overliggerne. Dette kan være normalt ut fra byggeår, men vurderes som begrenset etter dagens anbefalte løsninger. Videre fremstår kledningen værslitt, og det registreres stedvise sprekker i treverket. Vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold av kledningen, herunder rengjøring, utskifting av skadde bord ved behov og overflatebehandling. Ved framtidige utskiftinger eller større fasadearbeider bør det også vurderes forbedring av luftingen bak kledningen i tråd med dagens anbefalte løsninger.

Begrenset lufting bak kledningen kan gi dårligere uttørkingsforhold og økt fuktbelastning i konstruksjonen. Værslitt og oppsprukket kledning gir redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning, noe som over tid kan føre til videre nedbrytning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov.



Sprekker i kledning



Begrenset lufting.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekking med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er gjenbygget, ingen innvendige lofts luker observert.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen. Dette gir luftstrøm gjennom loftet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og konstruksjonen er derfor i stor grad lukket for inspeksjon. Det er ikke mulig å foreta en fullgod vurdering utover alder og observasjoner gjort fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å være oppmerksom på den bygningsmessige usikkerheten knyttet til den gjenbygde takkonstruksjonen. Ved tegn til lekkasje, fuktpåvirkning, setninger eller andre symptomer fra underliggende etasje bør forholdet undersøkes nærmere. Ved framtidige ombygginger eller inngrep i konstruksjonen bør takkonstruksjonens oppbygning og tilstand kontrolleres i større grad, og innvendig loftsuke monteres, som muliggjør inspeksjon av loftet.

Når takkonstruksjonen er lukket og utilgjengelig for inspeksjon, medfører dette usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse, tilstand og eventuelle skjulte skader. Vurderingen må derfor i hovedsak baseres på indirekte observasjoner, og eventuelle avvik eller skadeforhold i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

TG2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med tolagsglass fra 1974. Noen nyere vinduer med tolagsglass i stuen fra 2016/2017, og enkelte vinduer i underetasjen er fra ca. 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist avvik ved innsetningsdetaljene rundt enkelte vinduer. Videre er det registrert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Karmene er slitte, og det observeres sprekker i trevirket. Omrammingene rundt vinduene er også ført for tett ned mot vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales å kontrollere og utbedre innsetningsdetaljene rundt vinduene der dette er mangelfullt. Karmer og omramminger bør vedlikeholdes, og skadet eller oppsprukket treverk bør repareres eller skiftes ut ved behov. Det anbefales også å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å bedre avrenning og uttørking. Årsaken til kondenseringen bør vurderes nærmere, herunder ventilasjon, inn klima og vinduenes isolerende egenskaper.

Avvik ved innsetningsdetaljer kan gi økt risiko for utettheter, fuktinntrenging og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler. Innvendig kondensering på glassene kan være tegn på høy luftfuktighet eller begrenset luftutskifting, og kan over tid bidra til fuktbelastning på karmer og omramminger. Slitte karmer og sprekker i treverket gir redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning. Når omrammingene samtidig står for tett mot vannbrett, forringes avrenning og uttørking, noe som øker risikoen for videre nedbrytning.

Tilstandsrapport



Behov for vedlikehold av utvendige karmen/rammer.



Omramminger for tett ned på vindusbeslag.



Maling flasset av på vindu innvendig.



Maling flasset av på vindu utvendig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører. Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en vestvendt terrasse på omtrent 70 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre. Rekkverkshøyden er målt til 85 centimeter. Terrassen er utstyrt med en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. I tillegg er det plattning på mark ved inngangspartiet på omtrent 26 kvadratmeter, belagt med terrassebord.

Til informasjon skal selger male rekkverk før salg, så fort været/forholdene tillater det.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene ligger for tett mot kledningen, noe som gir ugunstige forhold for uttørking og fuktbelastning. Lasking/skjøting av bærebjelker i trekonstruksjonen har for liten overlapp. Søyler fremstår også som underdimensjonerte og er montert på siden av bærekonstruksjonen, i stedet for under bæringen slik at lasten tas opp på en mer korrekt måte. Enkelte søyler er videre plassert på heller direkte på grunn, og løsningen fremstår ikke som frostsikker. Leveggen er skjev og vinglete, og har behov for oppretting og avstivning. Rekkverket mangler toppbord, og stolpenes endevend er dermed lite beskyttet mot værpåvirkning. I tillegg subber plassbygde porter mot terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomgå terrassekonstruksjonen nærmere og utbedre forhold som fremstår ufagmessige. Terrassebord bør gis tilstrekkelig avstand til kledningen for å bedre uttørkingsforholdene. Skjøter/laskinger i bærebjelker bør vurderes og utbedres slik at tilstrekkelig overlapp og bæreevne oppnås. Søyler bør vurderes med hensyn til dimensjonering, innfesting og plassering, og flyttes slik at de står korrekt under bæringen der dette er nødvendig. Fundamentering av søyler bør også vurderes utbedret til en mer froststabil løsning. Leveggen bør rettes opp og avstives. Det anbefales videre å montere toppbord på rekkverket for å beskytte endeveden og redusere risikoen for nedbrytning. De plassbygde portene bør justeres eller tilpasses slik at de åpner og lukker uten å subbe mot terrassegulvet.

Ufagmessig utførelse og svakheter i bærekonstruksjonen kan over tid føre til redusert stabilitet, deformasjoner og økt risiko for videre skadeutvikling i terrassekonstruksjonen. For liten avstand mellom terrassebord og kledning øker risikoen for fuktbelastning og dårlig uttørking i tilstøtende bygningsdeler. Utilstrekkelig overlapp i skjøter og lite gunstig plassering av søyler kan svekke lastoverføringen og konstruksjonens bæreevne. Søyler plassert på heller direkte på grunn kan være utsatt for bevegelser som følge av tele og setninger. Skjev og ustabil levegg gir redusert funksjon og robusthet. Manglende toppbord på rekkverk medfører at endeved eksponeres for fukt, noe som kan føre til raskere nedbrytning av treverket. Porter som subber mot terrassegulvet gir redusert funksjon og kan føre til økt slitasje på både portblad og terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene har værslitt overflate og behov for vedlikehold av overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre vedlikehold av trappene, herunder rengjøring og nødvendig overflatebehandling, for å beskytte treverket og begrense videre nedbrytning.

Slitt overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt slitasje, oppsprekking og forkortet levetid på treverket.

TG 1 Andre utvendige forhold

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett og laminat.

Veggoverflater av: Malte slette overflater, panel og panelplater.

Himlingsoverflater av: Tak-ess og panel.

Det må påregnes mindre hull og merker i veggoverflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende. Det kan også forekomme misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. På gulvoverflater vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt mindre riper, merker og misfarging etter møblement.

Slike forhold er vanlig i en fraflyttet boenhet og vurderes som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det registreres noe svelling i laminatgulvet og stedvis knirk i gulv. Videre er det registrert tidligere fuktskadet parkett foran kjøleskapet. Det observeres også svelleskade i tak-ess i stue.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Berørte gulvflater bør holdes under observasjon og utbedres ved behov. Dersom fuktpåvirkningen ved kjøleskapet fortsatt er aktiv, bør årsaken stanses før eventuell reparasjon eller utskifting av gulvet gjennomføres.

Svelling i laminatgulv og tidligere fuktskadet parkett indikerer at gulvoverflatene har vært utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan over tid føre til videre materialnedbrytning, redusert brukskvalitet og behov for utskifting av berørte gulvflater. Knirk i gulvet påvirker i hovedsak brukskvaliteten. Svelleskaden i tak-ess indikerer fuktpåvirkning eller annen belastning, og ukjent årsak medfører usikkerhet knyttet til om forholdet er aktivt eller kan utvikle seg videre.



Fuktskade i parkett foran kjøleskap.

TG 2 Overflater - Hybel

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat

Veggoverflater av: Malte slette overflater og panel.

Himlingsoverflater av: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svelling i skjøter og mindre skader i overflaten på laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde forholdet under observasjon og utbedre eller skifte berørte gulvbord ved behov. Dersom svellingen skyldes aktiv fuktpåvirkning, bør årsaken avklares og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Svelling i skjøtene indikerer fuktpåvirkning eller belastning på gulvet, og kan over tid føre til videre deformasjon og redusert brukskvalitet. Overflateskader gir i tillegg et redusert estetisk uttrykk og kan gjøre gulvet mer sårbart for videre slitasje og fuktopptak.



Svelleskader i skjøter på laminat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 16 mm.

Kjellerstue 8 mm.

Tilstandsrapport

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 237 cm.

Kjellerstue 206 cm.

Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.

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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har vedovn og peis med innsats. Ukjent plassering av feieluke, ikke inspisert.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fult innredet kjelleretasje. Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng. Denne typen konstruksjon er en kjent risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk.

Utlektede vegger under bakkenivå er utsatt både for inntrengende fukt fra grunnen og for kondensdannelse. Temperaturforskjellen mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen. Kondens kan oppstå uten direkte vanninntrenging og vil ofte utvikle seg skjult over tid.

Konstruksjonen har begrenset mulighet for uttørking, og både fuktinntrenging og kondens kan medføre skjulte fuktskader, muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet, som igjen kan påvirke innklimaet negativt og redusere materialenes levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet på 55,2 % ved 15,7 °C i utlektet veggkonstruksjon under terreng. Målingen indikerer isolert sett ikke et kritisk høyt fuktnivå i luftvolumet på måletidspunktet. Det ble imidlertid målt vekt fukt i treverk til 20,8 %, hvilket vurderes som forhøyet. Måleresultatet indikerer at treverket er utsatt for en fuktbelastning som kan gi risiko for skader dersom forholdet er vedvarende. Forholdet bør derfor undersøkes nærmere for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktbelastningen nærmere, herunder kontroll av mulig fukttilførsel fra grunnmur, terrengfukt, lekkasje eller kondens. Det bør også foretas supplerende målinger og nærmere kontroll av konstruksjonen for å avklare omfanget og behovet for eventuelle utbedringer.

Målt vektprosent i treverk på 20,8 % er forhøyet og indikerer fuktbelastning i konstruksjonen. Dersom forholdet er vedvarende, kan dette medføre risiko for muggvekst, lukt, svekket materialkvalitet og utvikling av skjulte fuktskader i veggkonstruksjon mot grunnmur under terreng.

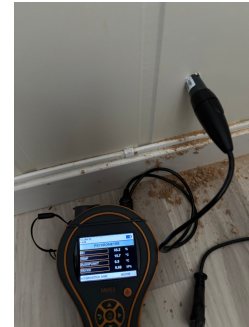
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring/vedlikehold, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Måleresultatet vurderes å være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.



Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet på 55,2 % ved 15,7 °C i utlekket veggkonstruksjon under terreng.

Til Informasjon.

(Vektprosent over 20 betegnes som skadelig fukt.)

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene. Det registreres noe knirk i trappen, noe som vurderes som normalt ut fra alder og bruk, og forholdet anses ikke å være av vesentlig betydning.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte dører dom som går litt i karm, det er behov for mindre justeringer på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som går i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje på dørbblad og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dører og omkringliggende bygningsdeler.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > HYBEL - BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er innredet og benyttes som bad. Gulvet har malte fliser, og veggene er delvis flislagt og delvis utført med MDF-panel. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og servant. Det er imidlertid ikke sluk i rommet, og gulvet har ikke tilstrekkelig tettesjikt. Eventuelt lekkasjevann vil derfor kunne renne ut i tilstøtende rom eller inn i tilstøtende konstruksjon. Det er også vindu i våtsone. Dusjkabinettet er plassert mot vegg uten tilfredsstillende tettesjikt i våtsone, og avløpet fra dusjkabinettet er ført i rør videre ned til vaskerommet. Det observeres i tillegg svelling i MDF-panelet bak dusjkabinettet, noe som indikerer fuktpåvirkning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes oppgraderinger dersom rommet fortsatt skal benyttes som bad. Det anbefales nærmere vurdering av rommets oppbygning og omfanget av eventuelle fuktskader. For å oppnå tilfredsstillende funksjon og fuksikkerhet må det etableres sluk, nødvendig fall og godkjent tettesjikt, samt benyttes materialer og løsninger som er egnet for våtrom. Skadde bygningsdeler, herunder MDF-panelet bak dusjkabinettet, må skiftes ut.

Bruken av rommet som bad vurderes som risikofylt. Manglende sluk og utilstrekkelig tettesjikt på gulvet gir økt risiko for at lekkasjevann eller sølevann kan renne ut i tilstøtende rom og medføre fuktskader. Vindu i våtsone og MDF-panel i et fuktutsatt område er løsninger som er lite egnet for slik bruk og som over tid kan føre til videre oppfukning og materialnedbrytning. Svellingen i panelet bak dusjkabinettet indikerer at det allerede foreligger fuktpåvirkning. Rommet oppfyller ikke den funksjons- og fuksikkerheten som normalt forventes av våtrom etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vindu i våtsone, mdf-panel i våtsone.



Dusjkabinetts avløp går ikke i sluk, men i lukket avløp.

1. ETASJE > HYBEL - BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Svelleskader i mdf-panel bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Konstruksjonene må sikres mot fukt. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen nærmere og utbedre eller skifte ut skadet panel. Materialvalg og utførelse i området er uegnet for den aktuelle fuktbelastningen.

Svelleskadene indikerer fuktpåvirkning i panelet. Over tid kan dette føre til videre materialnedbrytning, redusert levetid og økt risiko for skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler dersom årsaken ikke utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Svelling i mdf-panel.



Svelling i mdf-panel.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med tak-ess. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servanter og ett-greps armaturer. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert i et badekar i hjørnet av rommet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu plassert i våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales å kontrollere vinduet og tilhørende detaljer med tanke på materialvalg, overflatebehandling og tetthet. Nødvendige tiltak bør gjennomføres dersom løsningen ikke er tilstrekkelig egnet for plassering i våtzone.

Vindu i våtzone utsettes for økt fuktbelastning. Dersom materialer, overflater og tilslutninger ikke er tilstrekkelig fuktbestandige, kan dette over tid føre til oppfukning, slitasje og skadeutvikling i karm, utforinger, lister og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fuktskader i vinduskarm.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstill: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sett opp mot krav på byggetidspunktet. Gulvet har lite fall og fremstår stedvis som tilnærmet flatt. Videre er det målt en høydeforskjell på kun 8 mm fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel.

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.
- 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.

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mer effektivt til sluk. Med bakgrunn i målt høydeforskjell på 8 mm ved dørterskel bør det også vurderes tiltak for å bedre sikkerheten mot vannspredning ut av rommet. Ved oppgradering eller rehabilitering av våtrommet bør gulv og terskelløsning utføres i tråd med en mer robust og funksjonell våtromsløsning.

Mangelfulle fallforhold gir redusert evne til å lede vann effektivt mot sluk. Når gulvet samtidig er tilnærmet flatt enkelte steder, øker risikoen for at vann blir stående på overflaten eller spres til områder uten tilfredsstillende avrenning. Den lave høydeforskjellen ved dørterskelen gir i tillegg redusert sikkerhet mot vannspredning ut av våtrommet ved søl, lekkasje eller svikt i avrenningen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstill: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke registrert mansjett eller annen tilfredsstillende tetting rundt avløpet under servanten. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid passert for membranløsningen.

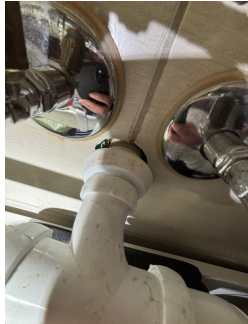
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

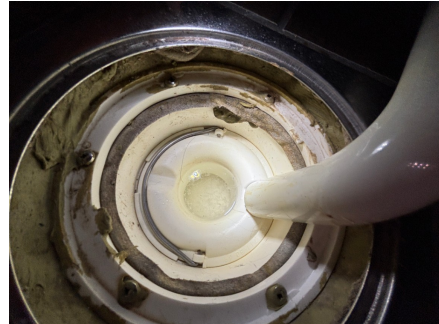
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt avløpet under servanten. Med bakgrunn i alder på membranløsningen bør våtrommet også holdes under oppfølging, og det må påregnes tiltak på sikt dersom tilstanden svekkes eller det oppstår tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning.

Manglende tilfredsstillende tetting rundt avløpsgjennomføringen øker risikoen for at vann kan trenge inn i konstruksjonen og medføre skjulte fuktskader ved en eventuell lekkasje. Når membranløsningen samtidig har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker usikkerheten knyttet til våtrommets videre tetthet og restlevetid.

Tilstandsrapport



Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettet detaljer i rørgjennomføring.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan føre til omfattende skader før problemet blir oppdaget.



Avrenningsåpning / spalte ved gulv for eventuell lekkasjevann fra innebygd toalettsisterner mangler.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Delevegger i kjeller av leca/mur. Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår

(i dusjonen). Det ble ikke påviste forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt oppunder himling i dusjonen.

Tilstandsrapport



Fuktsøk oppunder himling,

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med enkel standard. Betonggulv uten tettesjikt, malte murvegger panel i himling. Utslagsvask i plast med ett-greps blandebatteri. VVB montert i hjørnet av rommet, plass til vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via naturlig ventilasjon i himling.

Synlige vannrør av plastbelagt kobber og plast, synlige avløpsrør av plast.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG-2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er påvist avflassing og bobledannelse i overflatemateriale av maling og/eller puss.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å undersøke årsaken til skadene nærmere, særlig med tanke på eventuell fuktpåvirkning. Løse og skadde overflater bør fjernes og utbedres, og ny overflatebehandling eller puss utføres ved behov.

Avflassing og bobledannelse kan indikere fuktpåvirkning, svekket vedheft eller aldring i overflaten. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning, løser overflater og økt behov for vedlikehold eller utbedring.



Avflassing i puss.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG-2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet uten at vannet ledes til sluk. Videre er det påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det registreres også saltutslag/kalkavleiringer på gulvet, samt indikasjoner på fukt ved fuktsøk av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det anbefales nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen og våtrommets fallforhold for å avklare årsak og omfang av fuktbelastningen. Det bør vurderes tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, samt å bedre terskelhøyde og fallsituasjon slik at risikoen for vannspredning reduseres. Eventuelle skader og svakheter i gulvkonstruksjonen må utbedres på bakgrunn av resultatene fra videre undersøkelser.

Når lekkasjevann ikke ledes sikkert til sluk, øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller sprer seg til øvrige deler av rommet og tilstøtende konstruksjoner. For lav høydeforskjell ved dørterskel gir redusert sikkerhet mot vannspredning ut av våtrommet. Saltutslag og kalkavleiringer, sammen med registrerte fuktindikasjoner, tyder på fuktbelastning i gulvkonstruksjonen.



Saltutslag på gulv



Indikasjoner på fukt ved fuktsøk

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det må etableres tilfredsstillende membran eller tettesjikt på våtrommet for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun naturlig ventilasjon på våtrommet. I henhold til NS 3600 medfører dette tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen på våtrommet.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger og gulv er malt mur/betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det påvist indikasjoner på fukt i gulvet og i nedre del av murveggene. For bygninger oppført før 1975 er det normalt at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnen. Dette kan medføre at fukt trenger inn gjennom gulv og grunnmur/fundament som følge av kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde gulv og murvegger åpne og tilgjengelige for inspeksjon og uttørking. Organiske materialer og fuktømfintlig innredning bør ikke plasseres direkte mot gulv og vegger i de berørte områdene. Videre anbefales det å følge med på fuktforholdene og vurdere behovet for tiltak knyttet til drenering, ventilering og fuktsikring dersom belastningen øker eller rommets bruk endres.

Manglende fuktsperre mot grunnen gir økt risiko for vedvarende fuktbelastning i gulv og grunnmur. Over tid kan dette føre til saltutslag, overflateforringelse, dårligere inneklimate og redusert levetid på materialer. Dersom overflatene tildekkes øker risikoen for skadeutvikling.



Resultatet av fuktsøk indikerer at det er noe fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spiseplass. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr, microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. En vegghengt

Tilstandsrapport

ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.
Synlige vannrør av plastbelagt kobber og avløpsrørene er av plast.
Det er ikke installert lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette til informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det registreres skadet parkett foran kjøleskapet. Det ble ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk på befaringsdagen, og forholdet vurderes derfor å være etter en eldre lekkasje fra kjøleskapet. Videre observeres det noe svelling i skjøter på laminatbenkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å holde området foran kjøleskapet og benkeplaten under observasjon for å avdekke eventuell ny fuktpåvirkning. Skadet parkett og svulmede skjøter på benkeplaten bør utbedres eller skiftes ut ved behov. Videre bør kjøleskapet kontrolleres med tanke på eventuell fremtidig lekkasjerisiko.

Skadet parkett og svelling i benkeplateskjøter indikerer at overflatene har vært utsatt for fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble registrert aktiv fukt på befaringsdagen, har forholdene medført redusert estetisk standard og kan over tid gi videre materialnedbrytning dersom ny fuktpåvirkning oppstår.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utkast via yttervegg/over tak.

1. ETASJE > HYBEL - STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybel kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Det er montert fliser bak platetopp som gir en praktisk barriere.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr og en nedfelt platetopp. En ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.

Synlige vannrør av plast og avløpsrørene er av plast.

Det er ikke installert lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette til informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessig montering av kjøkkenvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere monteringen og utbedre løsningen slik at kjøkkenviften får en fagmessig utførelse og tilfredsstillende funksjon.

Ufagmessig montering kan øke risikoen for støy og vibrasjoner.



Ufagmessig montering av kjøkkenvifte.

1. ETASJE > HYBEL - STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv og mdf-panel på vegger, panel i himling. Toalettrommet har et vegghegt servantskap med en overliggende servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servanten er et vegghegt speil. Toalettet er gulvmontert. Avtreksventilen er plassert på veggen.

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. Videre registreres svelleskader i MDF-panelet over servanten. Det observeres også sluk i gulvet. Dette antas å være en rest fra tidligere planløsning, da rommet er opplyst å tidligere ha vært del av et bad, mens det nå er toalettrom i hoveddel og bad i hybeldel. Løsningen rundt sluket fremstår som uoversiktlig, da det er ført flislim rundt kanten av sluket, noe som gjør utførelsen av membran og tilslutning vanskelig å vurdere.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å holde sluket med vann i vannlåsen for å hindre lukt fra avløpssystemet. Videre anbefales det å følge opp ventilasjonsforholdene i rommet og vurdere forbedring dersom luftutskiflingen oppleves utilstrekkelig. Svelleskadet MDF-panelet bør utbedres eller skiftes ut ved behov. Ved framtidige arbeider i rommet bør løsningen rundt sluket og tilslutningen til eventuell membran undersøkes nærmere.

Naturlig avtrekk gir en enklere og mindre effektiv ventilasjonsløsning enn mekanisk avtrekk, og ventilasjonen vurderes derfor som svakere enn det som forventes i et moderne våtrom/toalettrom. Svelleskader i MDF-panelet indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til videre materialnedbrytning. Den uoversiktlige løsningen rundt sluket medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og tilstanden i gulvkonstruksjonen. Et sluk som ikke er i bruk kan i tillegg gi luktproblemer dersom vannlåsen tørker ut.



Bilde av sluk.



Svelleskader i mdf-panel bak servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige vannledningene, herunder de eldste delene av anlegget. Det registreres også irr på enkelte rør. Vurderingen er i hovedsak basert på alder. Det er på befaringsstidspunktet ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse, men de skjulte røranleggene vurderes likevel som en risikokonstruksjon.

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:
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det anbefales å holde vannledningene under jevnlig oppfølging med tanke på alder, tilstand og framtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov. Årsaken til irr på rørene bør undersøkes nærmere, og berørte deler bør kontrolleres for fuktpåvirkning og begynnende korrosjon. Ved tegn til lekkasje eller videre utvikling må nødvendige tiltak gjennomføres.

Alder på vannledningene medfører økt risiko for framtidige lekkasjer, materialsvikt og behov for utskifting sammenlignet med nyere installasjoner. Irr på rør kan være tegn på fuktpåvirkning, kondens eller begynnende korrosjon. Selv om det ikke er registrert funksjonssvikt i dag, kan skader på eldre røranlegg oppstå plutselig.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er påvist skader eller utettheter ved sluk og avløpsinstallasjoner. Videre er det registrert ufagmessig utførelse på deler av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de eldste delene av de innvendige avløpsledningene. Det observeres lekkasje mellom avløpsrør og servant på toalettrommet. Tilslutningen i benkeskapet i hybelen er ikke lufttett, og fleksibelt rør er ført ned i avløpsrør fra gulv på en måte som kan gi luktproblemer. Avløpet fra servant på bad i kjeller har motfall, noe som medfører dårlig avrenning. Det er også ukjent hvordan luftingen av avløpsanlegget er håndtert, da loftet ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre lekkasjen ved servant på toalettrommet og gjennomgå de registrerte avløpsløsningene slik at utførelsen blir fagmessig og funksjonell. Tilslutningen i benkeskapet i hybelen bør tettes tilfredsstillende for å redusere risikoen for lukt. Avløpet med motfall på bad i kjeller bør bygges om slik at tilfredsstillende fall og avrenning oppnås. De eldste delene av avløpsanlegget bør holdes under oppfølging med tanke på alder og framtidig utskiftingsbehov. Dersom det blir mulig å få tilgang til loftet, anbefales det også kontroll av hvordan luftingen av avløpsanlegget er løst.

Utettheter og lekkasjer i avløpsanlegget kan føre til oppfukning, fuktskader og materialnedbrytning i tilstøtende bygningsdeler. Ufagmessige løsninger og manglende lufttethet kan medføre luktproblemer og redusert funksjon i avløpsystemet. Motfall på avløp gir dårlig avrenning og øker risikoen for oppstuvning, avleiringer og driftsproblemer. Alderen på de eldste avløpsledningene medfører dessuten økt risiko for framtidig svikt og lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Lekkasje på avløp under servant.



Utilfredstillende tilkobling av avløp i benkeskap.



Motfall på avløpsrør.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekkluft fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, montert på vaskerom.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsberederen står montert nedsenket i en forsenking i betonggulvet. Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenning til sluk fra plasseringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning til sluk, eller annen egnet kompensierende løsning, slik at eventuelt lekkasjevann fra varmtvannsberederen ledes kontrollert bort. Utførelsen bør vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson.

Manglende avrenning til sluk medfører at eventuelt lekkasjevann fra varmtvannsberederen kan bli stående i forsenkingen eller spre seg ukontrollert til omkringliggende bygningsdeler. Dette kan over tid føre til oppfukning, skadeutvikling og redusert mulighet for å oppdage lekkasjer tidlig.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjeller. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg. Det er opplyst å være utført el-tilsyn 2024, ikke verifisert av boliginspektøren.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Hele kjelleren ble ombygd i 2015, samsvarserklæringer mangler.

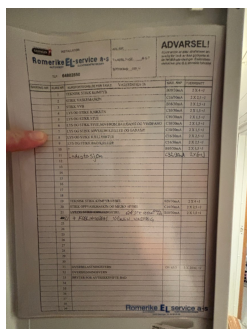
Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget vurderes å være i normal stand. Enkelte kabler fremstår ufagmessig festet. På bakgrunn av at det nylig er utført elkontroll, vurderes det ikke å være behov for utvidet elkontroll.



Kursfortegnelse.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er opplyst å være fra 2000. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet. Ut fra observasjoner er det også påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Ved hulltaking i rom under terreng er det målt forhøyet fuktinnhold i treverk. Grunnmurslist mangler i overkant av knotteplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- 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.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktbelastningen og omfanget av eventuelle skader. Drenering, tettesjikt og konstruksjoner under terreng bør vurderes nærmere, og det må påregnes tiltak dersom videre undersøkelser bekrefter vedvarende fuktpåvirkning eller svikt i dreneringsløsningen.

Alder på dreneringssystemet, kombinert med tegn til begrenset funksjon, gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Forhøyet fuktinnhold i treverk i rom under terreng indikerer at konstruksjonen er utsatt for oppfukting. Over tid kan dette føre til fuktskader, muggsopp, råte og redusert levetid på berørte bygningsdeler dersom årsaken ikke avklares og utbedres.



Knotteplast er stedvis under terreng.



Grunnmurslist mangler i overkant av knotteplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur mur/betong eksakt materiale er ukjent. Ukjent fundament.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert områder rundt boligen hvor overflatevann kan bli stående eller ledes inn mot bygningsmassen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å sørge for at terrenget har fall bort fra grunnmuren slik at overflatevann ledes raskt vekk fra bygningen. Ideelt bør terrenget ha et fall på om lag 1:50 i en avstand på ca. 3 meter fra husets mur, for å redusere unødig fuktbelastning på grunnmur, fuktsikring og drenering.

Når terrenget ikke i tilstrekkelig grad leder vann bort fra grunnmuren, øker fuktbelastningen på grunnmur, utvendig fuktsikring og dreneringssystem. Over tid kan dette bidra til oppfukning av konstruksjoner, redusert effekt av dreneringen og økt risiko for fuktinntrenging i kjeller eller underetasje.



Noe fall inn mot bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
185 m²/185 m²

Enebolig: Entré, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Toalettrom, 2 Bad, 3 Gang, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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

Kr

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

5 400 000

Konklusjon markedsverdi

5 400 000

Markedsvurdering

5 400 000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Haldenveien 18 ,1920 SØRUMSAND 269 m ² 2020 5 sov	29-01-2026	8 490 000	8 000 000		8 000 000	29 740
2 Valsringen 27 ,1920 SØRUMSAND 154 m ² 1975 3 sov	02-09-2024	4 600 000	4 900 000		4 900 000	26 630
3 Valsringen 4 ,1920 SØRUMSAND 180 m ² 1973 3 sov	31-10-2019	4 100 000	4 050 000		4 050 000	22 500
4 Valsringen 29 ,1920 SØRUMSAND 289 m ² 1975 4 sov	23-03-2026	6 490 000	6 200 000		6 200 000	21 453
5 Valsringen 47 ,1920 SØRUMSAND 128 m ² 1956 3 sov	02-06-2024	3 990 000	4 200 000		4 200 000	21 320

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	
------------------------------------	------------	--

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

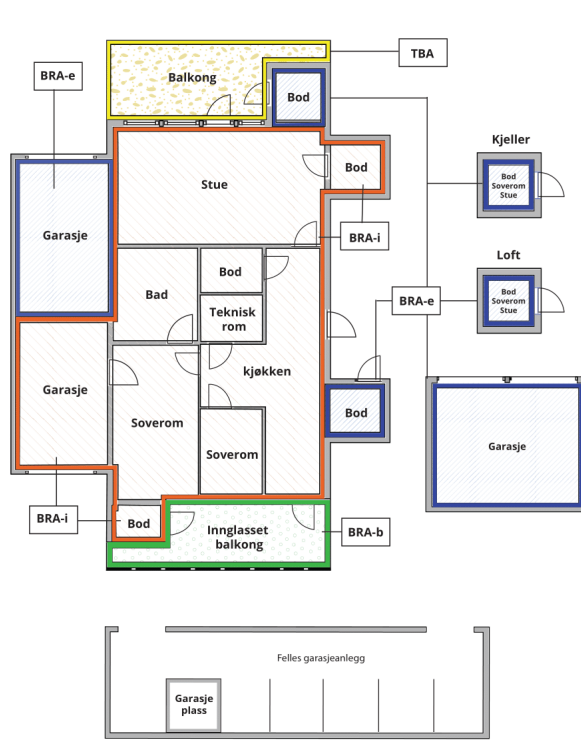
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

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	98			98	96
Underetasje	87			87	
SUM	185				96
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken, hybel - soverom, toalettrom, hybel - bad, hybel - gang, hybel - stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, gang 2, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod, soverom 3, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjelleren ble ombygd i 2015, og det foreligger ferdigattest for arbeidene. På mottatte tegninger er badet i kjelleren angitt som bod. Normalt vil endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel være søknadspliktig. Kjellerstue mangler tilstrekkelig dagslys for å være godkjent for varig opphold.

Det anbefales å ta kontakt med kommunen for nærmere avklaring og informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Lene Torgersbråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	231	53		0	902.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Valsringen 16

Hjemmelshaver

Torgersbråten Lene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sørumsand i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

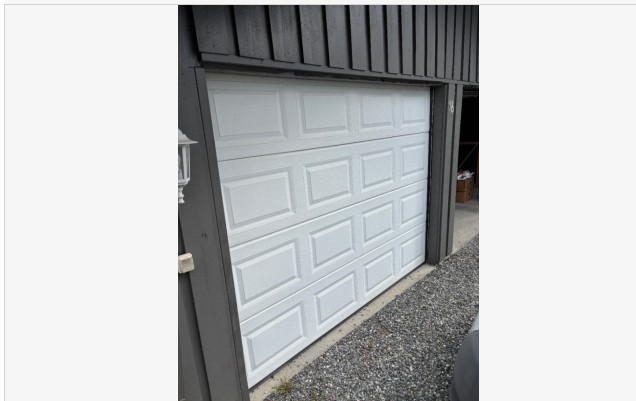
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er inngjeret og opparbeidet med plen og beplantning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeår er basert på tegninger fra kommunen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har behov for noe vedlikehold.

Beskrivelse

Bruksareal ca. 32 m². Byggeår 1982.

Det er montert elbillader i garasjen.

Grunnmur:

Grunnmur av leca og betong på gulv.

Vindu, dører og porter:

Leddport med elektrisk styring.

Innkjøringsmål (b x h x l) 2,40 m x 1,90 m x 5,10 m.

Yttervegg:

Bindingsverk av tre med stående kledning.

Renner og beslag:

Renner og nedløp av plast.

Takkonstruksjon:

Saltak.

Taktekking:

Taket er tekket med takshingel. Undertak av rupanel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	04.05.2026	

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 fuktinnhold 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.