


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bekkeliveien 8 A, 0375 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 31, bnr. 105, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 20891-26031

Eiendomsverdi ref nr: HQ2095

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Andre Svane Hansen



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggt teknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read "ASvane".

Andre Svane Hansen

Uavhengig Takstingeniør

ash@taksator.no

926 37 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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 over 3 plan med opparbeidet hage, terrasser og garasje.

Det er etablert vannbåren gulvvarme i store deler av boligen. Systemet er tilkoblet varmepumpe med bergvarme som energikilde.
Pipeløp med tilknyttede ildsteder.

Kjeller med egen inngang.

Kjøkkenet er innredet med:
Lyse, glatte fronter og integrerte grep
Granitt benkeplate med underlimt kum i sort kompositt.
Ett-greps blandebatteri med uttrekks-funksjon.
Glassplate på vegg over benk.
Lys under overskap og stikkontakt på vegg.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt delvis integrert side by side kjøleskap med fryseskuffer og vanddispenser.

Baderom i 2.etg. er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Veggskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Innmurt/flislagt hjørneblekar.
Veggmontert klosett med innbygd susterne.

Baderom i kjeller er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med integrert lys.
Veggskap.
Dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri.
Gulvstående toalett.

Vaskerommet er innredet med:
Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål.
Høyskap og benkeskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Varmtvannsbereider.
Varmepumpe etc.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

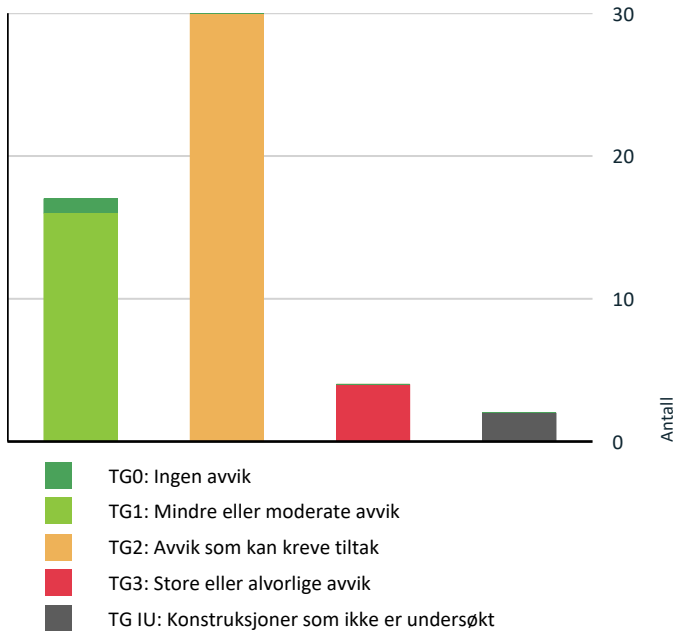
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Megler har oversendt godkjente byggemeldte tegninger datert 21.05.2003 for tidligere oppført tilbygg, i dag benyttet som trimrom i kjeller og TV-stue i 1. etasje.

Selger opplyser at det i 2021 er oppført nytt tilbygg/entré på ca. 5 m². Det foreligger ikke søknad eller øvrig byggesaksdokumentasjon for tiltaket. Ut fra opplyst størrelse kan tiltaket være omfattet av unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningslovgivningen, men dette er ikke kontrollert mot kommunale opplysninger eller gjeldende reguleringsforhold. Kjøper overtar eventuell risiko knyttet til tiltakets offentligrettslige status.

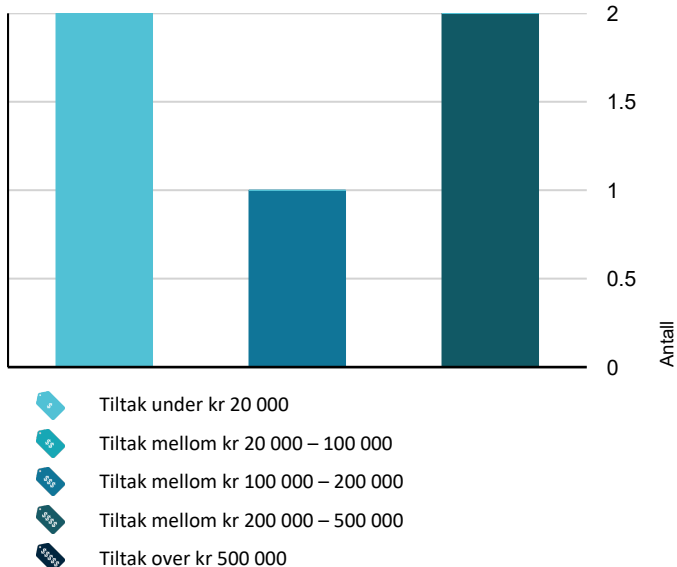
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i

egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvisitent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra

Sammendrag av boligens tilstand

Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon ved takterrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > kjeller > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Eldre balkongdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - Gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - Bad 2.etg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > tv-stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1924

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak besiktiget fra balkong og takterrasse.
Taket er tekket med betongtakstein.
Sløyfer, lekter og underlags duk skiftet i forbindelse med med ny taktekking i 2025/2026.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål, fra 2025/2026
Det er også montert takstige samt snøfangere.

—
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Malt, stående utvendig kledning.

—
Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperre, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning ligger for tett på både på terrassegulv og beslag rundt vinduer og dører.

Kledning er heller ikke malt i underkant/endeved (dryppkant).

Det er registrert oppsprekking i nedre kant av utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:

Kledning som står for tett mot terrassegulv og beslag kan trekke fukt opp i treverket og gir redusert drenering og uttørking. Dette øker risiko for fuktskader og gir kortere levetid på kledning og tilstøtende konstruksjoner. Manglende maling i underkant (dryppkant) gjør treverket mer utsatt for fuktinntrekk og nedbrytning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og tilstøtende flater/beslag for å sikre god avrenning og lufting. Underkanter/endeved bør behandles/males for å redusere fuktopptak. Justeringer kan ofte utføres lokalt uten full utskifting av kledningen.

Veggkonstruksjon ved takterrasse

Beskrivelse

Malt, stående utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskade i nedre del av utvendig kledning ved takterrasse.

Avviket må ses i sammenheng med "veggkonstruksjon".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Råteskade i nedre del av kledningen indikerer at treverket er nedbrutt som følge av langvarig fuktpåvirkning. Skaden kan føre til svekket beskyttelse av bakliggende konstruksjon og økt risiko for videre fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Skadet kledning bør skiftes ut, og årsaken til fuktpåvirkningen må avklares og utbedres. Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand til dekke og gode løsninger for lufting og drenering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner med ark og oppløft.

Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det har vært forsvarlig å ferdes. Loftet har begrenset tilgjengelighet grunnet lav takhøyde samt lagring.

Inspeksjonen er utført fra eksisterende loftsluke i gang.

—

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.

Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.

Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983, -87, -90, 2003, -04.

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll på samtlige av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer, kun stikkprøver.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 -Det ble registrert manglende vridere og løse vridere.
Oppsprukket maling utvendig og innvendig.

2 - Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Manglende eller løse vridere kan gjøre det vanskelig å åpne og lukke vinduer på en trygg og hensiktsmessig måte.
Oppsprukket maling gir redusert beskyttelse av overflater, noe som over tid kan føre til økt slitasje og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Montering og etterstramming/skifte av vridere anbefales for å sikre normal funksjon. Overflater bør rengjøres og males på nytt for å gjenopprette beskyttelse og levetid.

-2:

Konsekvens:

Eldre vinduer har normalt noe svakere isolasjonsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og lavere komfort.
Det er også økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold som punktering av glass og slitasje på beslag. Skjulte skader som begynnende råte kan forekomme uten at dette er synlig ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduene. På sikt bør det påregnes utskifting til vinduer med bedre isolasjonsegenskaper.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011 og 2021.

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Swedoor inngangsdør med glassfelt.
Fabrikkklakkert i blått.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 2 Dør kjeller

Beskrivelse

Eldre hvitmalt inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 - Døren holder ikke tett mot karm og lås henger seg opp.

2 - Døren er værslitt på utsiden med oppsprukket maling og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Manglende tetting kan føre til trekk og varmetap, samt redusert komfort. En lås som henger kan gi utfordringer med sikker bruk og funksjon, og døren kan bli vanskelig å åpne eller lukke som forutsatt.

Tiltak:

Det anbefales justering av dørbblad og beslag for å oppnå bedre tetting mot karm. Låsemekanisme bør gjennomgås, smøres eller eventuelt skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon.

-2:

Konsekvens:

Oppsprukket maling og slitt treverk gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt nedbrytning av materialer og behov for mer omfattende vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales skrapping, rengjøring og overflatebehandling av døren. Skadet treverk bør vurderes utbedret eller skiftet ut før ny maling påføres for å sikre tilfredsstillende beskyttelse og levetid.

TG 2 Eldre balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, fra 2003 og 2004.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1 - Det er registrert balkongdører som tar i karm og ikke holder tett.

2 - Balkongdører er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Dører som tar i karm kan få redusert funksjon og økt slitasje over tid. Manglende tetting kan medføre trekk, varmetap og redusert komfort i tilstøtende rom.

Tiltak:

Det anbefales justering av dørrblad og beslag for å sikre riktig klaring og tetting mot karm. Tetningslister bør kontrolleres og eventuelt skiftes for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

-2:

Konsekvens:

Eldre balkongdører har normalt noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og lavere komfort. Det er også økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold som slitasje på tetninger, beslag og eventuell punktering av glass. Skjulte skader som råte eller annen nedbrytning kan forekomme uten at dette er synlig ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dører og tilhørende komponenter. Tetningslister og beslag bør vurderes utbedret ved behov. På sikt bør det påregnes utskifting til løsninger med bedre isolasjonsegenskaper.

Nyere balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringsstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringsstidspunktet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etg:

Utgang fra kjøkken til terrasse i trekonstruksjoner.

Balkonggulv av impregnert terrassebord.

Rekkverk av hvitmalte trekonstruksjoner.

Videre er det trapp ned til hagen.

2. etg:

Utgang fra gang til terrasse i trekonstruksjoner.

Balkonggulv av impregnert terrassebord.

Rekkverk av hvitmalte trekonstruksjoner.

Fra stue er det utgang til takterrasse i trekonstruksjoner.

Balkonggulv av impregnert terrassebord behandlet med beis.

Rekkverk av hvitmalte trekonstruksjoner.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 103 cm ved befaringsstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

I henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 - Terrassebord på takterrasse er værslitt og viser tegn til slitasje utover normal bruksslitasje.

2 - Stående rekkverk ligger for tett ned mot underliggende plank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Slitte terrassebord har redusert overflatebeskyttelse og kan over tid få svekket kvalitet. Dette kan føre til oppsprekking, flising og noe redusert brukskomfort, samt økt behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden. Bord med tydelig svekkelse bør vurderes skiftet ut for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og bruksegenskaper.

-2:

Konsekvens:

For liten avstand mot underliggende dekke kan føre til oppsamling av fukt og smuss, noe som over tid kan gi økt slitasje og redusert levetid på materialene.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom rekkverk og underliggende dekke for å sikre lufting og avrenning. Eventuelle fuktskadede eller svekkede materialer bør vurderes utbedret.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Flislagt trapp ved inngangsparti.

Det er registrert noe mindre sår i fliser.

Dette anses kun som estetisk karakter.

Trapp i trekonstruksjoner bekledd med impregnerte terrassebord fra terrasse ved kjøkken og ned i hagen.

Trapp i trekonstruksjoner bekledd med impregnerte terrassebord fra stue og ned til hagen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulf og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv:

-1.etg:

Flislagt entré med termostatstyrte varmekabler.

Flislagte gulv med vannbåren varme.

-2.etg:

Malt tregulv/parkettgulv med vannbåren varme.

Parkettgulv med vannbåren varme.

-Kjeller:

Parkettgulv med vannbåren varme.

Flislagte gulv og betonggulv.

—

Vegger:

-1.etg:

Slette, malte flater.

-2.etg:

Slette, malte flater.

-Kjeller:

Malt betong.

Malt panel.

På befaringdagen ble det registrert riss på vegg i overgang mellom brannmur og vegg i stue i 2.etg,

Dette anses kun estetisk betydning.

—

Himlinger:

-1.etg:

Slette, malte flater med downlights

-2.etg:

Slette, malte flater

Malt panel.

-Kjeller:

Malt panel.

Malt betong.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Malt parkettgulv.
Parkettgulv

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- 1 - Det er registrert hulrom/bom-lyd under fliser gjennom store deler av 1.etasje, samt tilfelle av sprekk og sår i flis.
- 2 - Det er registrert glipper i parketten i 2.etasje.
- 3 - Det er registrert løs/manglende fug mellom fliser i kjeller.
- 4 - Det er registrert slitasje utover normal bruksslitasje på parkett i trimrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Bomlyd tyder på redusert heft mellom flis og underlag, noe som kan føre til at fliser løsner over tid. Sprekk og sår i flis kan gi svekket overflate og økt risiko for videre skade ved belastning.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av omfang og årsak. Skadede og løse fliser bør tas opp og legges på nytt med tilfredsstillende underlag og heft. Ved større områder kan det være behov for mer omfattende utbedring.

-2:

Konsekvens:

Glipper i parkett kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i materialet ved variasjoner i temperatur og luftfuktighet. Dette kan påvirke det visuelle uttrykket og i noen grad brukskomforten.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere innelima, særlig luftfuktighet, for å begrense videre bevegelse. Mindre glipper anses normalt, men ved større eller økende åpninger bør det vurderes lokal utbedring eller justering av gulvet.

-3:

Konsekvens:

Manglende eller løs fug kan føre til at fukt trenger ned mellom flisene. Dette kan over tid gi redusert heft, økt slitasje og behov for vedlikehold av overflaten.

Tiltak:

Det anbefales å rense fugene og fuge på nytt der dette mangler eller er svekket. Årsak til fugevikt bør vurderes for å sikre en varig løsning.

-4:

Konsekvens:

Økt slitasje kan gi redusert overflatekvalitet og påvirke både utseende og bruksegenskaper. Ved videre bruk kan det oppstå ytterligere nedsliting og behov for hyppigere vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales sliping og overflatebehandling der dette er mulig. Ved mer omfattende slitasje bør det vurderes utskifting av enkelte bord eller hele gulvflaten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.
Gulv mot grunn, i betong.

—

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom pr. etasje).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

1.etg:

Tilstandsrapport

-Stue - målt ca. 10mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
-Kjøkken - målt ca. 10mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

2.etg:

-Stue - målt ca. 20mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
-Gang - målt ca. 30mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Kjeller:

-Trimrom - målt ca. 20mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
-Hobbyrom - målt ca. 12mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaringsdato.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringsdato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2.etg - Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på ca. 20 mm gjennom hele rommet.

2.etg - Gang:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på ca. 29 mm gjennom hele rommet.

Kjeller - Trimrom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på ca. 20 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:

Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt peis med innsats på kjøkken.
Flislagt gulv i forkant av peis.

Murt peis med innsats i stue i 2.etg.
Det er lagt steinplate på gulv i fornt av peis.

Mursteinspipe fra byggeår.

Sotluke lokalisert i kjeller, fliser på gulv.

Det ble registrert noe rustmerker i underkant av sotluke.

Tilstandsrapport

Det ble utført overflatesøk med protimeter, men ingen forhøyede fuktverdier ble målt.

Feieluke lokalisert på loft, stålplate på gulv.

—

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.

Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere tilkobling til pipen (avgrening på loft) ser ut til å ikke være forskriftsmessig blendet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Mangelfull blanding kan medføre at røykgasser eller sot kan trenge ut i konstruksjonen. Dette kan gi redusert brannsikkerhet og uønsket påvirkning på innneklima.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av fagkyndig og forskriftsmessig tetting/blanding av avgreningen. Arbeidet bør utføres slik at pipeløpet oppfyller gjeldende krav til sikker bruk.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i kjeller. Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon.

Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen.

For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke er etablert, noe som kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonen.

—

Det ble utført hulltaking i utforet vegg i trimrom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Via hulltaking i vegg i trimrom ble det utført fuktmåling med pigger i bunnsvill.

Målingene viste forhøyede fuktverdier, 22,6% (rødt nivå).

Det ble også utført fuktmåling med pigger i gulv under fotlist.

Målingene viste forhøyede fuktverdier, 19,3% (gult nivå).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forhøyet fuktinnhold i bunnsvill indikerer at konstruksjonen er fuktpåvirket. Dette kan over tid føre til svekkelse av materialer og økt risiko for utvikling av råte og andre fuktrelaterede skader.

Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen og utbedre eventuelle skader.

Skadet materiale må vurderes skiftet ut for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp i trekonstruksjoner mellom 1.- og 2. etasje.

Malt tretrapp mellom 1.etasje og kjeller.
Teppebelagte trinn.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder. Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk, synlige forhold og tilgjengelig informasjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre, hvitmalte, profilerte tredører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter på dører og dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skjevheter kan føre til redusert funksjon ved åpning og lukking, samt økt slitasje på hengsler og beslag. Dører som tar i karm kan også gi dårligere tetting og noe redusert komfort.

Tiltak:

Det anbefales justering av dørblad, hengsler og beslag for å oppnå riktig innstilling. Ved vedvarende skjevheter bør det vurderes nærmere kontroll av årsak.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kjeller:

Eldre plassbygget garderobeskap/bod i gang.

Tilstandsrapport

1.etg:

Garderobeskap med skyvedør, dør og skuffer i gang.

Skyvedørgarderobe i tv-stue.

2.etg:

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2008, ifølge tidligere prospekt.

Dagens eier utførte overflateoppussing (flis på flis) i 2018.

Beskrivelse av arbeidene i 2018 er fremvist.

—

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

—

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

—

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater med downlights.
Det er også montert høyttalere i himling. I følge tidligere salgsoppgave er disse defekte.

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vindu i baderommets definerte våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vindu i våtsone gir økt risiko for fuktpåvirkning på konstruksjonen dersom utførelsen ikke er tilpasset dette bruksområdet. Dette kan over tid føre til skader på tilstøtende materialer og redusert levetid.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av utførelse rundt vinduet, herunder tetting og fuktsikring. Ved behov bør det utføres tiltak for å sikre at løsningen er i tråd med krav til fuktsikring i våtrom.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å være under gjeldende krav.

På befaringsdagen ble det registrert noe merker i flis på gulvet samt noe urene/ujevne fuger.
Dette anses kun som estetisk betydning.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 - Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

2 - Det ble registrert litt vannansamling i dusjsonen etter funksjonstest av dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Begrenset høydeforskjell kan gi redusert sikkerhet mot vann som renner ut av våtrommet ved lekkasje eller søl. Dette kan øke risikoen for fuktpåvirkning i tilstøtende rom.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fallforhold og høydeforskjell, slik at vann ledes mot sluk i tråd med funksjonskrav.

-2:

Konsekvens:

Vannansamling tyder på mangelfullt fall mot sluk. Dette kan føre til at vann blir stående på overflaten, noe som over tid kan gi økt slitasje og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere fallforholdene i dusjsonen. Mindre justeringer kan vurderes, men ved vedvarende forhold kan det være aktuelt med utbedring av fall mot sluk

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert under badekar, ukjent type.

Hjelpesluk er lokalisert i dusjsonen, plastsluk.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuvning.

Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk er lokalisert under innmurt badekar.

Det er dårlig tilgang til sluk via inspeksjonsluke da wc er i veien.

Type sluk, klemring og eventuell membrantype kan da ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende tilgang til sluk gjør kontroll, rengjøring og vedlikehold vanskelig. Dette kan øke risikoen for at feil eller svakheter ikke oppdages, og eventuelle lekkasjer kan få utvikle seg over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilgang til sluk via inspeksjonsluke eller tilsvarende løsning. Dette vil gi mulighet for kontroll og vedlikehold, og bidra til at våtrommet fungerer i tråd med krav til fuktsikring.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG-2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Veggskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Innmurt/flislagt hjørneboblekar.
Veggmontert klosett med innbygd sisterner.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

—
Det er montert en inspeksjonsluke for tilgang til fordelerskap for rør i rør anlegg.
Via denne luken kan man inspisere toalett sisternen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- 1 - Innkassing for innebygd sisterner er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Via luke i vegg er det registrert at det ikke er noe form for membranetting i bakkant og under den innebygde sisternen for vegghengt wc.
- 2 - Magnetlister på dusjhjørne er defekte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
-1:
Konsekvens:
Manglende drenering og tettesjikt kan føre til at lekkasjer ikke oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen og kan over tid medføre skade på omkringliggende materialer.

Tiltak:
Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av lekkasjevann, eksempelvis dreneringsåpning. Videre bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring bak og under sisternen.

-2:
Konsekvens:
Defekte magnetlister kan føre til at dusjdører ikke slutter tett. Dette kan medføre økt vannsøl utenfor dusjsonen og behov for hyppigere rengjøring og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av magnetlister for å sikre at dusjdørene lukker tett og fungerer som forutsatt.

2. ETASJE > BAD

TG-2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og påvirke inneklimaet. Dette kan føre til opphopning av fukt og dårligere luftkvalitet over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel via ventil eller spalte under dør, slik at rommet får tilstrekkelig luftutskifting.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble forsøkt utført hulltaking i gang, på bakside av dusjsonen. Vegg virket å være massiv-trevirke, så ingen tilgang til hulrom og bunnsvill.

Det ble utført fuktsøk i trevirke. Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre flislagt bad med malte overflater.

Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.

Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.



KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger, overflatebehandlet med maling.
Slette, malte himlingsflater.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.
Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon eller kjennskap til oppbygning gir usikkerhet knyttet til fuktsikring. Dette kan innebære økt risiko for skjulte skader som ikke er synlige ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved behov, særlig ved fremtidig oppussing.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler, malte overflater.
Det er målt ca 33mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å være innenfor dagens krav.

—

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1 - Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

2 - Det er registrert en luke i badegulvet av ukjent opprinnelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon eller kjennskap til oppbygning gir usikkerhet knyttet til fuktsikring. Dette kan innebære økt risiko for skjulte skader som ikke er synlige ved befarings.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved behov, særlig ved fremtidig oppussing.

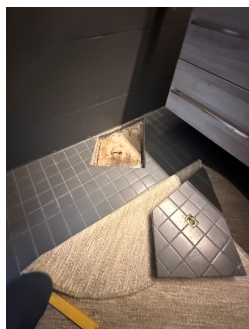
-2:

Konsekvens:

Luke i gulv kan representere et svakt punkt i forhold til fuktsikring dersom utførelsen ikke er tilfredsstillende. Ukjent oppbygning gir usikkerhet knyttet til tetthet og risiko for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjon.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av lukens funksjon og oppbygning. Ved behov bør det utføres utbedringer for å sikre tilfredsstillende tetthet og fuktsikring.



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre soilsluk plassert sentrisk på badegulvet.

Ingen klemring.

Ingen synlig membran.

—

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og underlaget er sikret med ukjente metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1 - Det er registrert manglende flis og ufullstendig tettesjikt rundt rørgjennomføringer under servant.

2 - Baderommet har eldre soilsluk og ingen synlig tettesjikt/membran.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt da det nå brukes dusjkabinett, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
 - 1:
Konsekvens:
Manglende flis og tett sjikt gir økt risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen ved lekkasje eller søl. Dette kan over tid føre til fuktskader i vegg og tilstøtende materialer.

Tiltak:
Området rundt rørgjennomføringer bør utbedres med komplett tettesjikt og overflate som tåler fuktbelastning.

- 2:
Konsekvens:
Manglende tettesjikt og eldre sluk gir utilstrekkelig fuktsikring. Dette medfører økt risiko for lekkasjer til konstruksjonen, særlig rundt sluk og gjennomføringer, og kan over tid føre til skjulte skader.

Tiltak:
Det vurderes som lite hensiktsmessig med delvise utbedringer. For å oppnå tilfredsstillende og varige løsninger anbefales det å modernisere hele våtrommet, inkludert utskifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt/membran med tette overganger

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med integrert lys.
Veggskap.
Dusjkabinett med termostatstyrt blande batteri.
Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Riss i servant kan føre til redusert overflatekvalitet og økt risiko for videre sprekkdannelse. Over tid kan dette også gi utfordringer med rengjøring og hygiene.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke utviklingen. Ved økende skade eller lekkasje bør servant skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg eller himling.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og påvirke innklimaet. Dette kan føre til opphopning av fukt og dårligere luftkvalitet over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel via ventil eller spalte under dør, slik at rommet får tilstrekkelig luftutskifting.

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da alle vegger er murvegger.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i våtsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom, delvis flislagt.

Vaskerommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte murvegger.

Tilstandsrapport

Malte himlingsflater (mur/puss).

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs maling og løs puss på vegg rundt avløpsrør fra vaskekar.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dette området ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Løs maling og puss tyder ofte på fuktpåvirkning. Over tid kan dette gi videre nedbrytning av overflaten og økt risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan påvirke inn klima og materialers levetid.

Tiltak:

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares, spesielt rundt rørgjennomføring. Løse masser fjernes og overflaten utbedres. Det anbefales å kontrollere tetting rundt rør og sikre en utførelse som begrenser fuktinntrenging.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Det er målt ca. 42mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

Dette vurderes å være innenfor dagens krav.

—

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fliser rundt sluk.

Her er det et felt med betongoverflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende overflatebelegg rundt sluk kan medføre at vann trenger ned i betongen. Dette kan gi økt fuktbelastning i konstruksjonen og redusert funksjon på gulvets fuktsikring over tid.

Tiltak:

Området rundt sluk bør utbedres med egnet overflate og tettesjikt som sikrer avrenning og hindrer fuktinntrenging.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i gulv ved utslagsvask.

Det er registrert plastsluk med klemring, men ingen membran.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsrapport

Generell informasjon om sluk:

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuvning.

Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende membran medfører at konstruksjonen ikke er beskyttet mot fukt. Dette gir økt risiko for fuktskader i gulv og vegger, og kan over tid føre til nedbrytning av materialer og påvirkning av inneklima.

Tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent tettesjikt i våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Dette innebærer normalt oppbygging av nytt tett sjikt med tilhørende overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med:

Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål.

Høyskap og benkeskap.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Varmtvannsbereider.

Varmepumpe etc.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen synlig ventilering av rommet forutenom vindu og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen synlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktskader og påvirke innneklimaet negativt.

Tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da alle vegger er murvegger.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i våtsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

1, ETASJE > TV-STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med lyse, glatte fronter og integrerte grep
Granitt benkeplate med underlimt kum i sort kompositt.
Ett-greps blandebatteri med uttrekks-funksjon.
Glassplate på vegg over benk.
Lys under overskap og stikkontakt på vegg.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt delvis integrert side by side kjøleskap med fryseskuffer og vanddispenser.

Komfyrvakt er installert.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil, for økt sikkerhet og redusert risiko for vannskader.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelleskader og spor etter vannsøl på fronter, sokkel, skuffer og bunnplate i skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Svelleskader indikerer fuktpåvirkning. Dette kan føre til redusert levetid på innredningen og kan også tyde på at det forekommer eller har forekommet fukt lekkasjer i området.

Tiltak:

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares, særlig knyttet til vanninstallasjoner eller lekkasjer. Skadet innredning bør skiftes eller utbedres.

Tilstandsrapport



1, ETASJE > TV-STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført ut av yttervegg.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekraner er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Vannledninger er lagt som synlige kobberrør, kobberrør skjult i konstruksjoner, plastrør (pex) og rør i rør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da anlegget i hovedsak er skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger.

Alder, foretting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- 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.

Kobberrør skjult i konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Eldre kobberør har økt risiko for slitasje og svekkelser som ikke er synlige. Dette kan medføre fare for lekkasjer som kan gi fuktpåvirkning i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget der det er mulig, samt økt oppmerksomhet på tegn til lekkasjer. Ved rehabilitering eller oppgradering bør utskifting av rørene vurderes for å sikre tilfredsstillende og trygg vanninstallasjon



TG 2 Vannledninger - Bad 2.etg

Beskrivelse

Rørøpplagg er etablert i forbindelse med oppussing av badet i 2008. Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad, med tilgang via inspeksjonsluke. Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:

Det er benyttet rørkoblinger (veggbokser) som gir tette overganger mellom vannrør og varerør/ytterør, og som bidrar til å hindre lekkasjevann i å trenge ut i tilstøtende konstruksjoner.

Lokale stoppekraner for kjøkken er lokalisert under kum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i drenerør fra fordelerskap inne i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

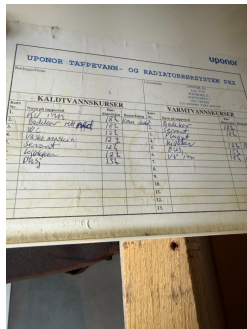
Konsekvens:

Sprekk i drenerør kan føre til at lekkasjevann ikke ledes ut som forutsatt. Dette kan medføre fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen og økt risiko for skjulte skader over tid.

Tiltak:

Drenerøret bør kontrolleres og utbedres eller skiftes for å sikre korrekt bortledning av lekkasjevann.

Tilstandsrapport



TG.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens hovedopplegg. Hovedopplegg er utført som støpejernsrør.

Via inspeksjonsluke på badetrom i kjeller har man tilgang til stakeluke på opplegget. Luftehatt er registrert på tak.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet. Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør av støpejern har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre støpejernsrør har økt risiko for slitasje, rust og redusert funksjon. Dette kan medføre større sannsynlighet for lekkasjer eller tilstopping over tid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av rørene og vurdering av tilstand. Ved tegn til svekkelser bør utskifting eller rehabilitering vurderes for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler og elektrisk vifte på bad og ventilator på kjøkken.

Tilstandsrapport

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.

Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet manglende spalter ved terskel på badrom, som gjør at avtrekk ikke fungerer optimalt, vurderes ventilasjonen i boligen til å ikke være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende luftspalte ved terskel hindrer tilstrekkelig lufttilførsel til rommet. Dette reduserer effekten av avtrekk og kan føre til opphopning av fukt og dårligere innelima, med økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere luftspalte ved terskel eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig tilluft til badet.

Det vil også bedre den mekaniske ventilasjonen for boligen generelt.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange er montert på fasade ved innkjørsel

Selv om kranen er av frostfri type, forutsettes det at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder.

Manglende frostsikring kan medføre skade.

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på fasade til venstre for entré.

Det forutsettes at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjeskader.

Via luke i vegg på badrom i kjeller er det tilgang til stoppekran til utekran.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

Eventuelle skader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

I følge tidligere salgsoppgave ble det installert bergvarmeanlegg i 2011.

Varmepumpe og tilhørende komponenter er plassert i vaskerom/teknisk rom i kjeller.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, kapasitet, ytelse, drift over tid, servicehistorikk, vedlikehold, garantiforhold, dokumentasjon, elektrisk tilkobling, kondensavløp og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjeller, ca 300L.

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Viftekonvektor plassert i disponibelt rom i kjeller, tilknyttet varmepumpe.

! TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har soneregulert, vannbåren gulvvarme i 1.- og 2.etasje.

Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Anlegget er installert i forbindelse med installasjon av varmepumpe i 2011, i følge tidligere salgsoppgave.

Rørstokk for gulvvarmeanlegget er plassert åpent på vegg i vaskerom.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Anlegget er ikke teknisk vurdert, og funksjon, effekt, innregulering, regulering, tetthet, skjulte rørføringer og komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Det er ikke opplyst om kjente avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å vurdere ved visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert synlig drypplekkasje på fordelerstokk til gulvvarmeanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Synlig lekkasje medfører direkte fuktpåvirkning og øker risikoen for skader på omkringliggende konstruksjoner. Dersom forholdet vedvarer, kan dette føre til oppfukning av materialer og behov for mer omfattende utbedringer.

Tiltak:

Lekkasjen bør utbedres snarest ved å reparere eller skifte defekt komponent.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig 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 er lokalisert i vaskerom i kjeller.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
20 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 63 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.

Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Selger opplyser:

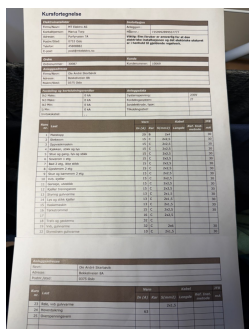
Det er blitt gjennomført EL-tilsyn, men det er ikke fremvis rapport.

—

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Kjeller har støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte, faste masser.

Vurderingen er basert på visuell befarings og generell erfaringskunnskap.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet omfattes ikke av undersøkelsen etter avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600. Faktiske grunnforhold kan derfor ikke verifiseres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av ukjent alder.

Det er stedvis registrert knotteplast med topplist.

—

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.

Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befarings.

—

Generell informasjon:

Bygningsdeler under terreng og gulvkonstruksjoner på bakken skal sikres med nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre fuktinntrengning.

Fundamentering med ringmur og ventilert kryperom er særlig utsatt for fuktskader og forutsetter særskilte hensyn ved prosjektering og utførelse.

Yttervegger og gulv i kontakt med terreng skal ha kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.

Drenerende masser skal beskyttes mot inntrengning av finstoff, for eksempel med fiberduk.

Vegger og gulv under terreng skal ha vannavvisende overflate, og konstruksjoner under grunnvannsnivå skal utføres vanntette.

Drensledning skal normalt etableres rundt grunnmuren i tilstrekkelig dybde. I selvdrenerende masser kan drensledning sløyfes dersom vann har uhindret

Tilstandsrapport

avløp til lavereliggende nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ukjent utførelse og alder gir usikkerhet rundt funksjon og tilstand. Dersom drenering og tettesjikt ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette føre til fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning og tilstand. Ved tegn til svak funksjon bør tiltak som forbedret drenering og fuksikring vurderes.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong/stein og lettklinkerblokker samt betongsåle støpt mot byggegrunn.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befarings.

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning.

I tillegg er det registrert mindre riss og sprekker i pusset overflate, dette anses kun som estetisk karakter, og er ikke uvanlig sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved garasje er det løsnet et område med puss fra grunnmur.

Avviket må ses i sammenheng med punktet "forstøtningsmur".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Løsnet puss kan gi økt eksponering for fukt og påkjenninger mot grunnmuren. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av overflaten og redusert beskyttelse av konstruksjonen.

Tiltak:

Løst materiale bør fjernes og området utbedres med ny puss. Det anbefales samtidig å kontrollere underlaget for eventuelle fuktpåvirkninger.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong ut fra fasade ved garasje.

Det er bygget levegg av trekonstruksjoner på topp av mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 - Det er påvist skjevheter i forstøtningsmuren. Dette anses som årsak til puss har løsnet ved garasje.

2 - Panel på levegg ligger tett ned mot terreng. Det er påvist forhøyede fuktverdier i panel (24%).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

-1:

Konsekvens:

Skjevheter kan tyde på bevegelser eller svekkelser i konstruksjonen. Over tid kan dette påvirke stabiliteten og føre til ytterligere deformasjoner dersom forholdet utvikler seg.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere kontroll av fagkyndig. Ved tegn til videre bevegelse bør det gjennomføres tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet.

-2:

Konsekvens:

Tett kontakt mellom panel og terreng gir økt fuktbelastning på treverket. Dette kan over tid føre til råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere avstand mellom panel og terreng for å redusere fuktopptak. Nederste del av kledning bør tilpasses slik at den ikke står i direkte kontakt med bakken.



! TG 0 Terrenforhold

Beskrivelse

Tomten er beliggende på et relativt flatt terreng. Det er registrert fall ut fra bygningen.

—

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrenforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter.

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

Tilstandsrapport

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

—

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

—

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke brantilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

—

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

-1:

AVVIK:

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens:

Manglende rekkverk gir økt risiko for fall ved bruk av trappen. Dette kan påvirke sikkerheten i daglig bruk, spesielt for barn og eldre.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg ferdsel.

-2:

AVVIK:

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens:

Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen, særlig ved våte eller glatte forhold. Dette kan påvirke sikker ferdsel til og fra bygningen.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på utvendige trapper for å sikre trygg bruk.

-3:

AVVIK:

Det mangler håndløper på vegg på innvendige trapper.

Konsekvens:

Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen. Dette kan øke risikoen for fall, spesielt ved daglig bruk og for personer med behov for støtte.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg i trappeløpet for å sikre trygg ferdsel.

-4:

AVVIK:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens:

For store åpninger i rekkverket gir økt risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Dette reduserer sikkerheten ved bruk av trappen.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene blir mindre og i tråd med gjeldende sikkerhetskrav.

-5:

AVVIK:

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens:

For store åpninger i rekkverket gir økt risiko for fall eller at barn kan komme seg gjennom åpningene. Dette reduserer sikkerheten ved bruk av balkong eller terrasse.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

-6:

AVVIK:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens:

Manglende radonsperre og målinger gir usikkerhet om radonnivået i boligen. Dersom radon forekommer i forhøyede konsentrasjoner, kan dette påvirke innemiljø og helse over tid.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivået i boligen. Ved forhøyede verdier bør det vurderes tiltak som reduserer radonkonsentrasjonen, for eksempel etablering av radonsperre eller andre egnede løsninger

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

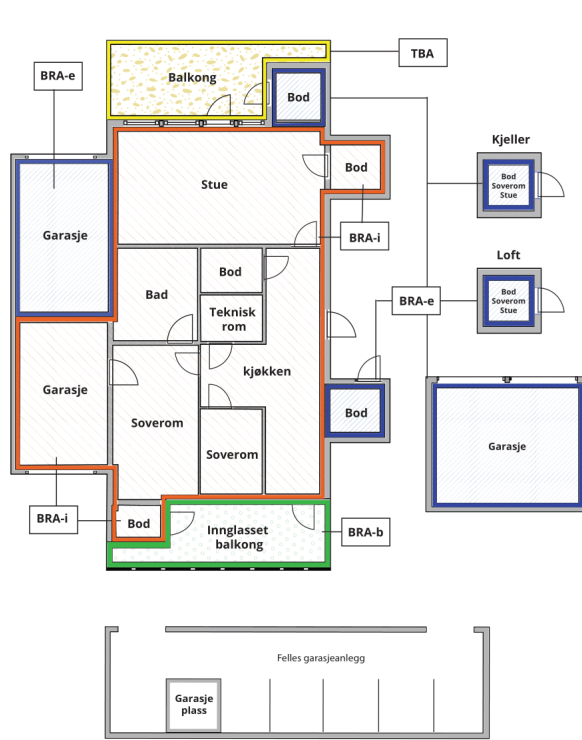
Hva er måleverdig areal?

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
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1, etasje	115			115	8		115
2. etasje	77			77	26	11	88
kjeller	75	27		102		1	103
SUM	267	27			34	12	306
SUM BRA	294						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1, etasje	Entré, gang, kontor/soverom, stue/spisestue, kjøkken, tv-stue		
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom, stue		
kjeller	Gang, bod, bad, vaskerom/teknisk rom, hobbyrom, trimrom	Garasje	

Kommentar

1.etg:

Entré, gang, kontor/soverom, stue/spisestue, kjøkken, tv-stue.
Utgang fra kjøkken til terrasse, målt til ca. 8,3 m².
Utgang fra stue til hage.

Takhøyde i stue er målt til ca. 2,66m.
Takhøyde i tv-stue er målt til ca. 2,46m.

2.etg:

Gang, bad, 3 soverom, stue.
Utgang fra gang til terrasse, målt til ca. 6,7 m².
Utgang fra soverom og stue til takterrasse, målt til ca. 18,6 m².
På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det måleverdige gulvarealet er målt til ca. 88 m².

Takhøyde i stue er målt til ca. 2,63m.
Takhøyde i gang er målt til ca. 2,65m.

Kjeller:

Gang, bod, bad, vaskerom/tekn.rom, hobbyrom, trimrom.
Egen inngang til trimrom.
På grunn av lav takhøyde i deler av bod, er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det måleverdige gulvarealet er målt til ca. 76 m².

Takhøyde i hobbyrom er målt til ca. 2,03m.
Takhøyde i trimrom er målt til ca. 2,17m.

Garasje (BRA-e) er målt til ca. 27 m².
Takhøyde er målt til ca. 2,07m.

Bemerkning:

I kjeller er det målt/observert takhøyde som ikke tilfredsstiller dagens krav til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk (TEK). Rommene kan derfor ikke godkjennes til varig opphold.
På befaringsdagen ble det ikke observert forhold som tilsier at rommene benyttes til varig opphold. Bruken fremstår i hovedsak som sekundærfunksjoner som lagring, teknisk bruk og trening.

—
Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av boligens utforming og skråtak er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940). Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Megler har oversendt godkjente byggemeldte tegninger datert 21.05.2003 for tidligere oppført tilbygg, i dag benyttet som trimrom i kjeller og TV-stue i 1. etasje.

Selger opplyser at det i 2021 er oppført nytt tilbygg/entré på ca. 5 m². Det foreligger ikke søknad eller øvrig byggesaksdokumentasjon for tiltaket. Ut fra opplyst størrelse kan tiltaket være omfattet av unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningslovgivningen, men dette er ikke kontrollert mot kommunale opplysninger eller gjeldende reguleringsforhold. Kjøper overtar eventuell risiko knyttet til tiltakets offentligrettslige status.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2018 - Pusset opp bad i 2.etg, flis på flis. Arbeid utført av Scanflis AS

2021 - Bygget tilbygg (ny entré), skiftet deler av kledning, malt utvendig kledning, bygget terrasse ved kjøkken, montert ny terrassedør. Arbeidet utført av Proffbygg AS.

2025/2026 - Utskifting av tak, inkludert takstein, sløyfer og lekter samt underlagspapp. Arbeid utført av Tak og Byggpartner AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	105		1	1038.3 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bekkeliveien 8 A

Hjemmelshaver

Skarbøvik Ole André, Kristoffersen Velaug Aakre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i bydel Ullern i Oslo kommune. Området består i hovedsak av småhusbebyggelse, primært eneboliger og tilhørende sekundærboliger.

Beliggenheten vurderes som attraktiv og rolig, med begrenset gjennomgangstrafikk. Eiendommen har en tilbaketrukket plassering i et høyreliggende terreng, noe som gir gode sol- og lysforhold samt en skjermet situasjon.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon i nærområdet, med buss- og trikkeforbindelser innen gangavstand. Videre er det kort avstand til et variert utvalg av servicefunksjoner, herunder dagligvareforretninger, kjøpesentre og øvrige servicetilbud på Skøyen og CC Vest.

Området har nærhet til skoler, barnehager og idretts- og treningsfasiliteter. Det er også gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende grøntområder.

Beliggenheten gir god tilgjengelighet til øvrige deler av Oslo via hovedveisystemet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjøring, plen, beplantning, trær, hellestein, skiferstein og et lite vannspeil.

Tinglyste/andre forhold

Dokumenter vil ligge hos meglerforetaket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.05.2026	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	24.06.2016	Div informasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

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.