

Tilstandsrapport

📍 Rolvsrudveien 19 , 1461 LØRENSKOG

📖 LØRENSKOG kommune

gnr. 102, bnr. 363

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 18818-2317

Eiendomsverdi ref nr: VH1022

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



 NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Eiendommen strekker seg over to etasjer. De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med datidens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonell konstruksjon.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2025

- Østlandske Utemiljø & Konsult AS:
- Asfaltert oppkjørsel

2024

- Tvetter Rørservice AS:
- Montert nytt toalett i hybel

2022

- Satt opp levegg / gjerde i hagen. Egeninnsats

2020

- Tvetter Rørservice AS:
- Renover to bad og vaskerom
- Nye innvendig rør
- Montert ny varmtvannstank på hybelen
- Memo Elektro Installasjon AS:
- Byttet ut alt det elektriske i huset bortsett i fra sikringskapet som ble byttet av forrige eier i 2014
- Lagt varmemefolie under laminaten i store deler av 1. etasje og varmekabler i gangen
- Satt opp ny utebelysning rundt huset og foran garasjen
- Bygg Renovering Daniel Mazur:
- Gipset alle vegger og tak i huset og malt
- Lagt laminat i hele huset samt hybel
- Malt vegger og tak i hybel
- Montert ny servant på badet i hybel
- Etterisolert 5 cm innvendig i huset
- Byttet alle vinduer og dører (innvendig og utvendig) i hele huset samt hybel
- Bygget ny og større terrasse og ny trapp ved inngangen
- HB Blikk AS:
- Lagt nytt Decra tak på huset og garasjen
- Eno Service AS:
- Flyttet varmepumpe fra stue til soverom
- Nordpeis:
- Montert ny peis i stue og nytt røykrør i pipa
- Krafer Norge AS:
- Montert to nye garasjeporter med fjernkontroll
- Kjells Markiser:
- Montert innvendig duette plissegardiner
- Montert nytt servantskap og speil på badet på hybel.

Egeninnsats

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Enebolig med hybelleilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong/lett betong, utvendig pusset og malt. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater eller trepanel, og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon med korrugerte plater i metall. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer og terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre. Ytterdører med isolerglass, hvorav døren i 1. etasje har elektronisk dørlås. Terrasse på ca. 55 kvm med adkomst fra stue og hage, orientert mot sydvest. Terrasse m/trapp ved boligens inngangsparti på ca. 6 kvm. Utvendige trapper i betong og tre. Forstøtnings- og støttemurer i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater og strie. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Hvite profilerte/glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, dobbel servant med skuffer og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv og vegger med smøremembran.

Bad kjeller: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Gulv og vegger med smøremembran.

Bad - Hybel: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malt strie. Dusjkabinett, klosett, servant med skuffer, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Innredning med matte fronter, benkeplate i laminat, rustfri oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv og vegger med smøremembran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Epoq med matte fronter, benkeplater i kompositt/stein, sort underlimt oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator med avkast mot det fri.

Hybel: Kjøkkeninnredning med gråe profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast og kobber. Hovedinntaket til vannet i boligen og varmtvannsbereder på 294 l er plassert på vaskerommet. Varmtvannsbereder på 110 l er plassert på kjøkkenet i hybelen. Avløpsledninger i plast og stål. Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventilert på ytterveggene. Automatsikringer i sikringskap plassert i vindfang i hybel. Automatsikringer i sikringskap plassert i entré/gang i hoveddelen. Boligen har peisovn i stuen i 1. etasje og varmepumpe i det største soverommet i samme etasje. Det er gulvvarme i hall med gang, bad og stue/kjøkken i 1. etasje. Innfelte lys er etablert i himlingen i hall med gang, bad, stue/kjøkken og i det største soverommet i 1. etasje. I kjelleretasjens hoveddel er det innfelte lys og gulvvarme i alle rom. Gulvvarme i bad, soverom og stue/kjøkken i hybel. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har både skrånende og flatt terreng rundt bygningsmassen. Utvendige arealer er opparbeidet med asfalterte flater, singel- og grusbelagte partier, gressplen, beplantning, trær og områder med fjell i dagen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp. Dobbel garasje på ca. 35 kvm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybelleilighet

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Det er en egen separat leilighet i kjelleretasjen bestående av vindfang, kjøkken, bad, kjellerstue og ett soverom, på ca. 47 kvm, uten intern forbindelse til hoveddelen. Opprinnelig åpning er blendet igjen. Store deler av planløsningene i hele boligen er endret i forhold til tegningene i kommunen. Det er etablert et vindu på kjøkkenet, og tidligere var det to mindre vinduer på badet i 1. etasje. Disse er fjernet og erstattet med et større vindu. Endingene på eiendommen er gjort uten søknad. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

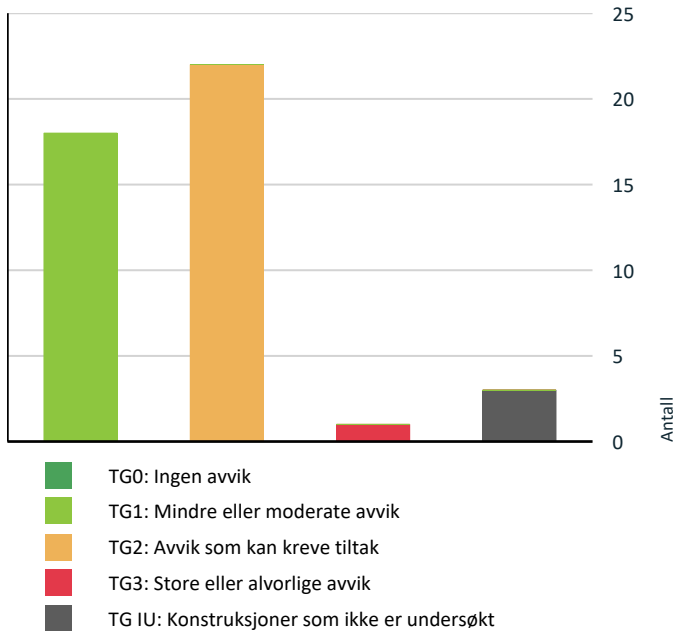
Garasje

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

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

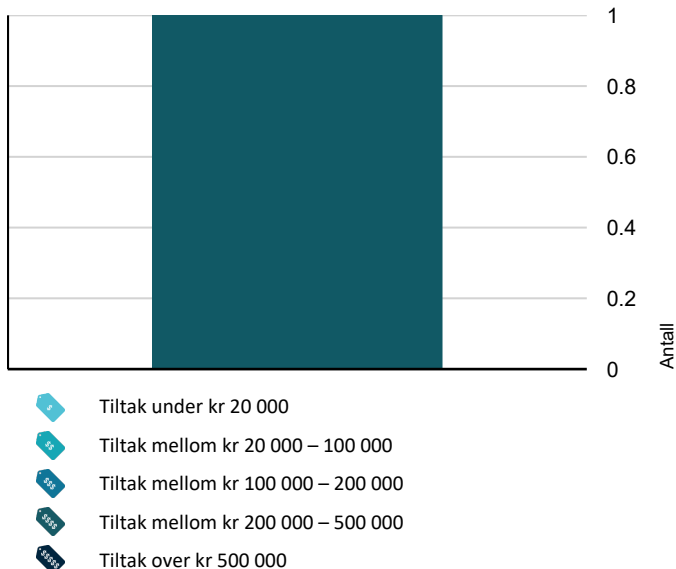
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad - Hybel > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasser og andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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








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

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

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






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

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad - Hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue med kjøkken og vindfang > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue med kjøkken og vindfang > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET



Byggeår
1988

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Korrugerte plater i metall som ble besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Taknedløp med korte utkast som fører til fuktbelastning mot grunnmuren. Det ble registrert nedløpsrør som er tilkoblet grunnen, uten synlig eller dokumentert løsning for hvor vannet ledes. Undertegnede har ikke kunnet verifisere avrenningspunktet, og det er dermed uklart om vannet føres til godkjent dreneringssystem eller annen forsvarlig løsning. Denne typen tilkobling er ikke tillatt i nye boliger. Ytterligere undersøkelser anbefales. Undersøkelsen ble gjennomført fra bakkenivå og fra terrasse noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Nedløpsrørene anbefales ledet bort fra grunnmuren. Snøfangere anbefales for å ivareta sikkerheten.

Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongsåle. Grunnmur i betong/lett betong, utvendig pusset og malt. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater eller trepanel, og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det ble registrert oppsprukne og vridd kledningsbord. Det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Sålen har meget begrenset synlighet, og vurdering av en slik bygningsdel innebærer derfor alltid en viss usikkerhet. Utvendige observasjoner viser at grunnmuren har riss- og sprekkdannelser, pusskader og synlig saltutslag.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.

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

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid anses som påregnelige for denne bygningsdelen. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må eksisterende trekledning skiftes ut og grunnmuren pusses. Det er imidlertid vanskelig å fastslå nøyaktig tidspunkt for når disse tiltakene bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og skadeomfang.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon. Lagriingshems på ca. 4 kvm med adkomst fra hall m/gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det ble registrert dragere som stikker ut av ytterveggen. Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasjer. Det er opplyst at den nye taktekkningen er lagt direkte på den tidligere tekkningen, som bestod av shingel. Stigen til den nedfellbare takluken til lagringshems kan ikke felles helt ut. Eier har på forespørsel opplyst at vedkommende ikke er kjent med at det har vært gnagere eller skadedyr i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen er gjenbygget og kan ikke inspiseres, noe som gir betydelig usikkerhet rundt faktisk tilstand. Registrerte konstruksjonsskjevheter og dragere som stikker ut av ytterveggen innebærer økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå og terrasse, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger forhold som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2020/2019, karm og ramme i tre.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass fra 2020, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndtaket på terrassedøren sitter løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndtaket bør etterstrammes/utbedres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdører med isolerglass fra 2020, hvorav døren i 1. etasje har elektronisk dørlås.

TG 2 Terrasser og andre utvendige forhold

Beskrivelse

Terrasse på ca. 55 kvm med adkomst fra stue og hage, orientert mot sydvest. Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av terrassens geometri. Terrasse m/trapp ved boligens inngangsparti på ca. 6 kvm. Utvendige trapper i betong og tre. Forstøtnings- og støttemurer i betong. Eiendommen har både skrånende og flatt terreng rundt bygningsmassen. Utvendige arealer er opparbeidet med asfalterte flater, singel- og grusbelagte partier, gressplen, beplantning, trær og områder med fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter. Det ble enkelte steder registrert noe motfall på terreng inntil grunnmuren. Terrasse med trapp ved boligens inngangsparti er oppført uten avstand til terreng, og treverket (organisk materiale) er i direkte kontakt med bakken. Utvendige trapper i betong er slitte, med sår og skader på overflatene. Forstøtnings- og støttemurer, inkludert murene langs trappene til kjelleretasjen har værslitte overflater, synlig saltutslag, riss- og sprekkdannelser samt malingsavflassing. Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord. Værslitte rekkverk og gjerder. Varmekablene under den utvendige trappen ned til hybelleiligheten fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Direkte kontakt mellom treverket i trappen og terreng medfører økt risiko for fuktpåvirkning, råte og konstruksjonssvekkelse. Terrenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur. Dukkehjemmet er ikke tilstandsvurdert.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater og strie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrade. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i kjeller. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Enkelte større åpninger mellom gulv og fotlister.

Konsekvens/tiltak

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

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate mangler både under sotluke/feieluke på pipen og på gulvet under/foran ildstedet. Det ble registrert større åpninger mellom peiskappen eller den dekorative og konstruktive innrammingen rundt peisen og pipe. Pipe med misfarging rundt sotluke i kjeller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plater på begge steder for å ivareta forskriftsmessig brannsikkerhet. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe og ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom i hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking (73 mm) er foretatt fra soverom i hoveddelen. Det er utført måling, visuelt kontrollert for misfarging og lukt etter eventuell muggluk. Ved hulltaking i utforet vegg i kjeller ble det observert at veggene er utforet og isolert på innsiden, og det ble registrert synlig plast bak isolasjon som har kommet i senere tid. Dette er ikke et anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Utforede vegger reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen, og konstruksjonen kan være uheldig med hensyn til kondensering inne i vegg. Dette anses som en risikokonstruksjon. Undertegnede har ikke boret videre gjennom platen, da det ikke er praktisk eller fysisk mulig å ta målinger eller løfte isolasjonen bak platen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastfolie eller andre plastbaserte materialer brukt mot vegger under terreng kan skape en tett konstruksjon som hindrer naturlig uttørking dersom fukt trenger inn i vegg. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader. Løsningen avviker fra preaksepterte byggedetaljer for konstruksjoner under terreng og kan redusere både funksjonalitet og levetid. Ved fuktinntrengning kan vann bli stående i vegg over tid. Dokumentasjon bør innhentes dersom mulig. Det anbefales at organiske materialer og utforede yttervegger i underetasjen som hindrer visuell kontroll av fuktsikringen demonteres. Korrekt utført utvendig drenering/isolering og riktig innvendig utforing er viktig for å unngå fuktproblemer og følgeskader. Det anbefales å innhente og følge preaksepterte løsninger, eksempelvis fra SINTEF. Utbedring kan ikke utelukkes. Det anbefales at det etableres en større åpning for å gi bedre innsyn og tilgang til konstruksjonen, da hulltaking (73 mm) har begrensninger. Videre anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser, eventuelt en kontroll som innebærer større inngrep i konstruksjonen, for å avdekke mulige skjulte forhold.

Vurderingen av dette punktet må ses i sammenheng med forhold knyttet til 'Fuktsikring og drenering', 'Nedløp og beslag', 'Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter' og 'Terrasser og andre utvendige forhold'.

Tilstandsrapport



Hull ble plombert med plastlokk.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom boligens etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte/glatte innvendige dører.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, dobbel servant med skuffer og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv og vegger med smøremembran. Diverse dokumentasjon er fremvist.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

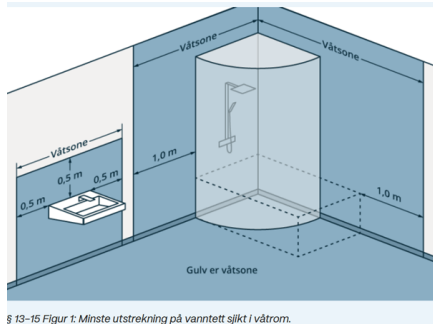
- Det er avvik:

Baderomsgulvet og stikkontakt er lokalisert i våtsonen, men disse påvirkes ikke av direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk. Det anbefales at baderomsgulvet og vinduet i baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vannrett sjikt i våtrom.

Byggeteknisk forskrift (TEK17).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Badekar: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dusj: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsgulv med svak fall mot slukene ved baderommets midtparti. Men lokal fall i dusjsone og under badekar er tilfredsstillende

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bemerkes at utbedring baderomsgulv som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsone. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv og vegger med smøremembran.

Tilstandsrapport



Kontroll av slukrenne

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, dobbel servant med skuffer og speil med belysning.
Merknad: Blandebatterier med avflassing.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Badekar: Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Dusj: Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad hoveddel: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Gulv og vegger med smøremembran. Diverse dokumentasjon er fremvist.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

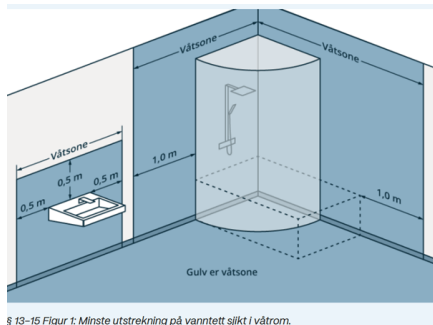
Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til venstre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vannrett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

KJELLER > BAD

ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

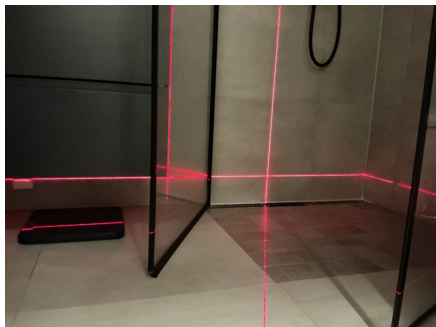
- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelse og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

KJELLER > BAD

ⓘ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Gulv og vegger med smøremembran.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning.
Merknad: Blandebatteri med avflassing.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

Merknad: Det er registrert en mindre spalte under døren. Det anbefales at spalten utvides for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og ivareta rommets ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da tilstøtende vegger består av betongkonstruksjoner.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malt strie. Dusjkabinett, klosett, servant med skuffer, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Eldre bad med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Baderomsgulvet har motfall mot sluk og bom (hulrom) på enkelte gulvfliser. Silikonfugene har svertesopp. Speilet har rustdannelser. Klosettet har kondens. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD - HYBEL

TC 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

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

Baderomsgulv: Det var utslag ved bruk på gulvflatene på gulvflatene i området ved dusjkabinett og klosett. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i gulv. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett. Bare en kontroll med inngrep i gulvkonstruksjonen kan bekrefte dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering er påregnelig.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Innredning med matte fronter, benkeplate i laminat, rustfri oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv og vegger med smøremembran. Diverse dokumentasjon er fremvist.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

⚠ TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en stikkontakt som er plassert inne i benkeskap under oppvaskkum, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

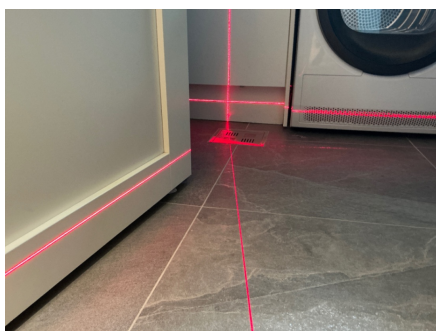
Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

KJELLER > VASKEROM

⚠ TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på gulv er kontrollert med krysslaser.

KJELLER > VASKEROM

⚠ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv og vegger med smøremembran.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med matte fronter, benkeplate i laminat, rustfri oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.
Merknad: Det ble registrert manglende silikonfuger mellom benkeplate og vegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

Merknad: Det er registrert en mindre spalte under døren. Det anbefales at spalten utvides for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og ivareta rommets ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da tilstøtende vegger består av betongkonstruksjoner.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning type Epoq med matte fronter, benkeplater i kompositt/stein, sort underlimt oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskinen ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under enheten. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonstopp med integrert ventilator med avkast mot det fri.

KJELLER > KJELLERSTUE MED KJØKKEN OG VINDFANG

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med bruksslitasje. Belysning under overskapene i fungerer ikke. Videre ble det registrert en automatisk lekkasjestopper i benkeskapet ved varmtvannsbereideren, men denne er ikke tilkoblet da det mangler strømtilførsel eller stikkontakt. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjeldende forskrifter stiller krav om at lekkasjer skal kunne oppdages enkelt og ikke medføre skade på installasjoner eller bygningsdeler.



KJELLER > KJELLERSTUE MED KJØKKEN OG VINDFANG

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast mot det fri.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eldre ventilator med mer støy enn normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting eller utbedring av ventilatoren kan ikke utelukkes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast og kobber. Hovedinntaket til vannet i boligen er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber i hybelen. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Vanntilførsel for hoveddelen er ført til vannfordelerskap avsatt i vaskerom. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til baderommene, vaskerom og kjøkken i hoveddelen er ført som rør i rør anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i hybelen er oppbrukt. Forventet levetid på soilrør er 30-60 år. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventiler på ytterveggene.

Merknad: Kjellerstuen mangler friskluftstilførsel og har kun vinduer som ventilasjonsmulighet, men det er plassert en ventil på yttervegg i vindfanget som er tilknyttet kjellerstuen.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 294 l fra 2015 som er plassert på vaskerommet. Varmtvannsbereder på 110 l fra 2020 som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet i hybelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hybel: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hybel: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i vindfang i hybel. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang i hoveddelen.

1. etasje: Varmepumpe i det største soverommet. Gulvvarme i hall med gang, bad og stue/kjøkken. Innfelte lys i himling i hall med gang, bad, stue/kjøkken og i det største soverommet.

Kjeller: Innfelte lys og gulvvarme i alle rom i hoveddelen. Gulvvarme i bad, soverom og stue/kjøkken i hybel.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

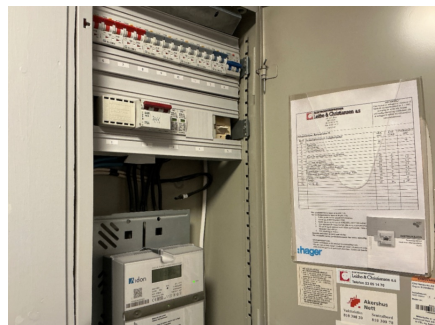
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hybelen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrappert i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Varmekablene under den utvendige trappen ned til hybelleiligheten fungerer ikke. En stikkontakt på soverommet i hybelen er også uten funksjon. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Hybel: Automatsikringer i sikringsskap plassert i vindfang.



Hoveddel: Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble registrert synlig plast på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Fuktsikring med synlige rifter og med utette kantlister. Taknedløp med korte som fører til fuktbelastning mot grunnmuren. Det ble registrert noe motfall på terreng inntil grunnmur. Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Rifter i fuktsikring og manglende kantlist kan redusere beskyttelsen mot fuktinntrengning særlig ved nedbør og slagregn. Og dermed øke risikoen for vanninntrenging i underliggende konstruksjoner. Fuktskader av denne typen kan være skjulte og utvikle seg gradvis før de blir synlige. Noe som understreker behovet for tidlig utbedring. Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Montering av manglende kantlist/topplis på fuktsikringen må påregnes. Nedløpsrørerne anbefales ledes vekk fra grunnmuren for å unngå skader på grunnmuren. Terrenget rundt bygningen bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert to kumer på eiendommen, men deres funksjon er ukjent og bør avklares. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Separat enhet i kjelleretasjen og hoveddel er ikke brannsikret i forhold til dagens forskrifter. Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Dagslysflate: Soverom i hoveddelen av kjelleren og med ett vindusfelt, samt kjellerstue. Har dagslysflater som utgjør mindre enn 10 % av det enkelte roms bruksareal.

Krav til rømning: Rømningsvinduer bør ha en høyde fra gulv til underkant av vindusåpning som ikke overstiger 1,0 m. I kjellerstue og soverom med to vindusfelt i hoveddelen av kjelleren er vinduene montert høyere enn 1,0 m. Det bør derfor etableres en stige eller møblering som muliggjør sikker rømning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

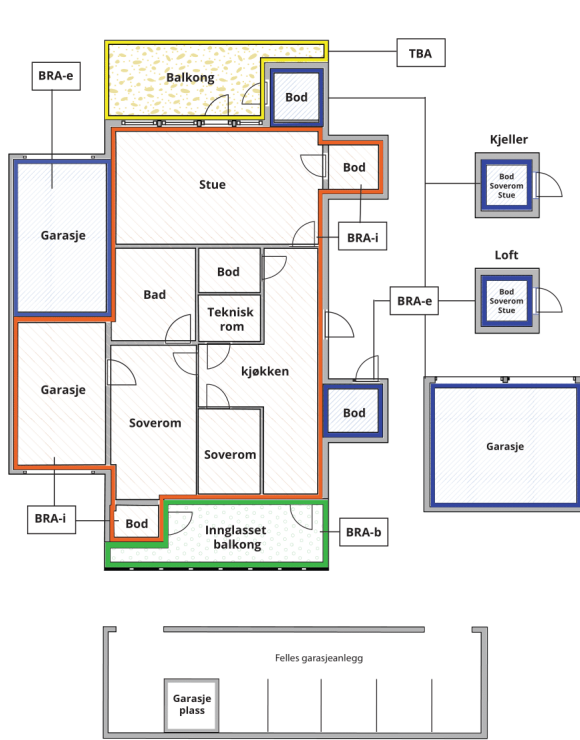
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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.

Enebolig med hybelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	112			112	61
Kjeller	104			104	
SUM	216				61
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall med gang, bad, stue/kjøkken med trapp, soverom, soverom 2		
Kjeller	Entré/gang med trapp, bad, bad - hybel, vaskerom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, kjellerstue med kjøkken og vindfang		

Kommentar

Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 2,17 - 3,2 m. Takhøyden i kjelleretasjen varierer fra ca. 2,2 - 2,3 m.

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.

Usikkerhet knyttet til tykkelsen på veggene som skiller hoveddelen og hybelen gjør det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet må derfor anses som omtrentlig, og det anbefales at interessenter innhenter en nøyaktig oppmåling, for eksempel ved bruk av 3D-skanning. Arealet er målt innvendig med laser og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Det er en egen separat leilighet i kjelleretasjen bestående av vindfang, kjøkken, bad, kjellerstue og ett soverom, på ca. 47 kvm, uten intern forbindelse til hoveddelen. Opprinnelig åpning er blendet igjen. Store deler av planløsningene i hele boligen er endret i forhold til tegningene i kommunen. Det er etablert et vindu på kjøkkenet, og tidligere var det to mindre vinduer på badet i 1. etasje. Disse er fjernet og erstattet med et større vindu. Endingene på eiendommen er gjort uten søknad. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Simen Magnus Sloreby	Kunde
17.4.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Simen Magnus Sloreby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	363		0	798 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Rolvstrudveien 19

Hjemmelshaver

Sloreby Henriette Holmen, Sloreby Simen Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Rasta i Lørenskog kommune, i et veletablert boligområde. Det er kort avstand til skoler, barnehager, nærbutikk, Triaden Lørenskog Storsenter og Metro kjøpesenter. Østmarka ligger i nærheten og tilbyr gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med turveier, lysløyper samt bade- og fiskevann.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Tomten er på 798 kvm. Eiendommen har både skrånende og flatt terreng rundt bygningsmassen. Utvendige arealer er opparbeidet med asfalterte flater, singel- og grusbelagte partier, gressplen, beplantning, trær og områder med fjell i dagen.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong/lett betong, utvendig pusset og malt. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater eller trepanel, og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon med korrugerte plater i metall. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Beskrivelse

Garasjen er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS3600, og beskrivelsen baserer seg derfor på visuell observasjon.

Dobbel garasje på ca. 35 kvm. Støpt betongdekke. Ringmur i lettbetong. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Saltak i trekonstruksjon tekket med korrugerte plater i metall. Vinduer med isolerglass. Sidedør i tre. Det er montert to leddporter, begge med automatiske portåpnere.

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Dekke med malingsavflassing og overflateskader. Ringmur med misfarging og avflassing. Undertak med svertesopp. Taknedløp med korte utkast. Det ble registrert oppsprukne og vridde kledningsbord.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.04.2026	Signert 23.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ulike tegninger tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

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).

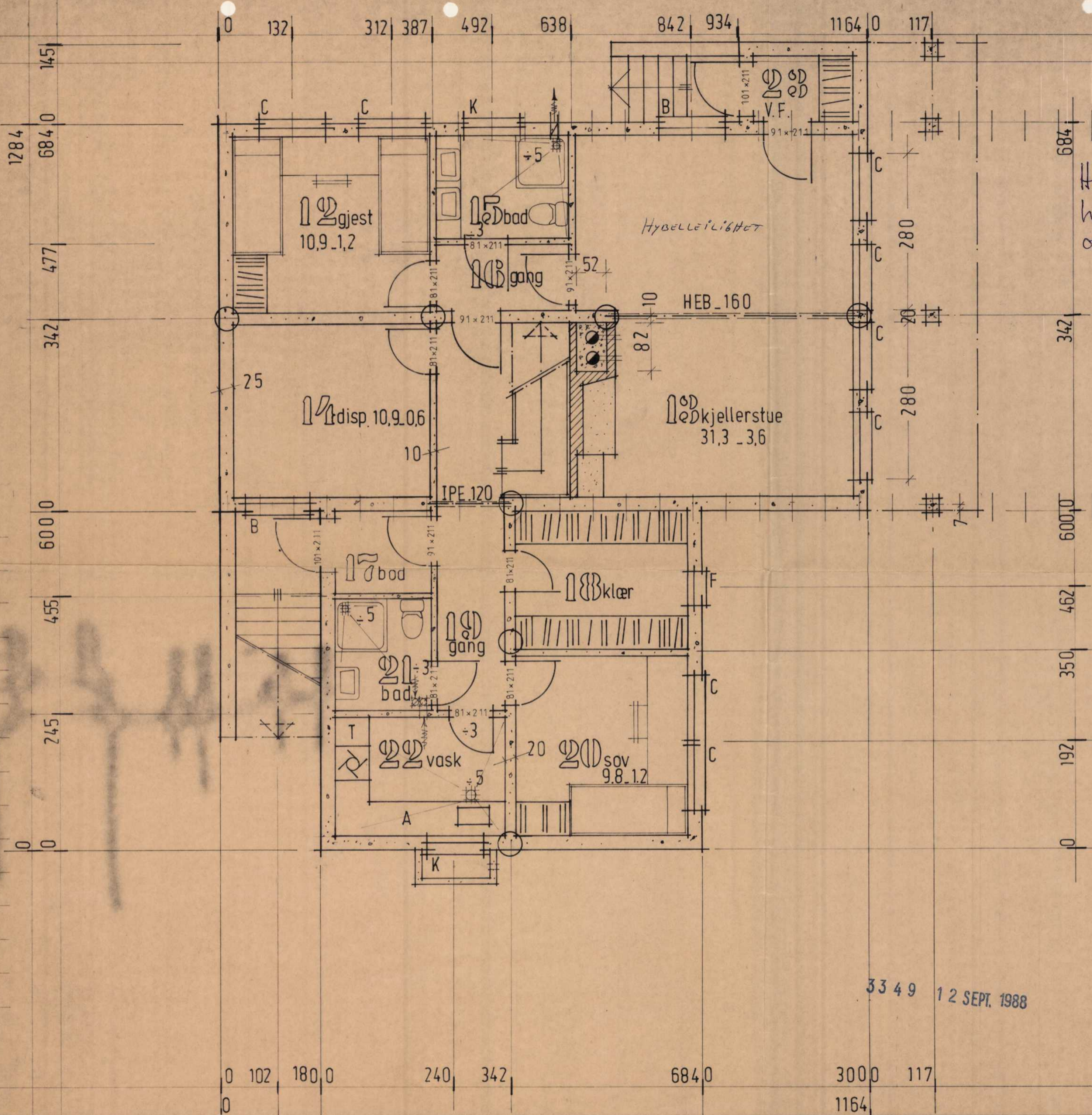
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

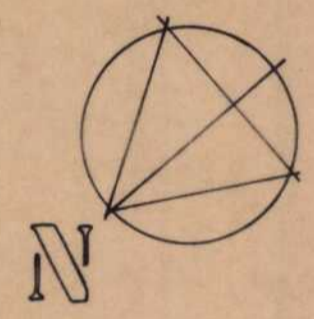
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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



Himling i kjeller leibighet
 har sekundær bjelker
 og 2 lag gips plater.

GODKJENT
 BYGNINGSJEFEN
 I LØRENSKOG
 6/10/88

GNR. 102 BNR. 363
**ARKIV-
 EKSEMPLAR**



O.K. Kjellergulv 0,00
 O.K. Murkrone 2,42
 O.K. 1. etg. gulv 2,64
 O.K. Vegger og jernbjelker i huskroppens senterlinje 2,40
 Sirkler i huskroppens senterlinje angir bærepunkter for laminert mønødrager. Her brukes en 4" x 4" stolpe hvis ikke annet er angitt.
 I senter av utvendige søylefundamenter settes en 1" bolt med gjenger. Minimum oppstikk er 10 cm.
 (evt. stolpesko)

33 49 12 SEPT. 1988

KARMMÅL VINDUER:

A	92 x 231
A1 m.dør	92 x 231
B	113 x 119
C	113 x 70
E	53 x 177
F	53 x 70
G	53 x 119
Kjeller	100 x 50
3K tre, antglas: gavl	

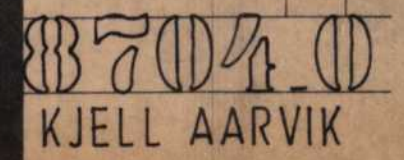
M. F. M. ÅL VINDUER:

A	94 x 180
A1 m.dør	94 x 210
B	115 x 122
C	115 x 74
E	55 x 180
F	55 x 74
G	55 x 177
Kjeller	102 x 50

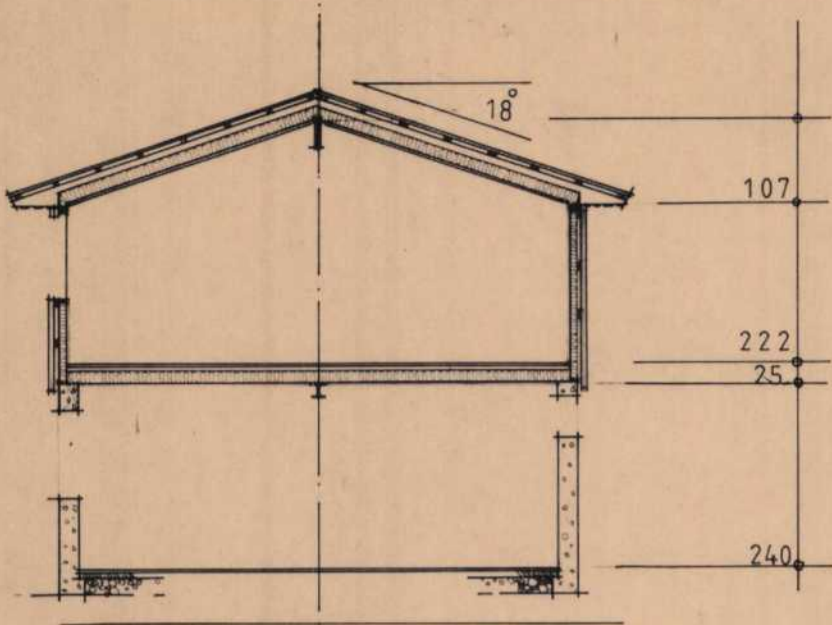
M.	1:50
D.	20_07_87
K.	20_10_87
	23_10_87

BYGLANDSHUSET
 TÅSENVN.-31, 0870 Oslo 8. Tlf.: (02) 23 69 82

ark. L. Smedbakken
 ing. J. E. Madsen

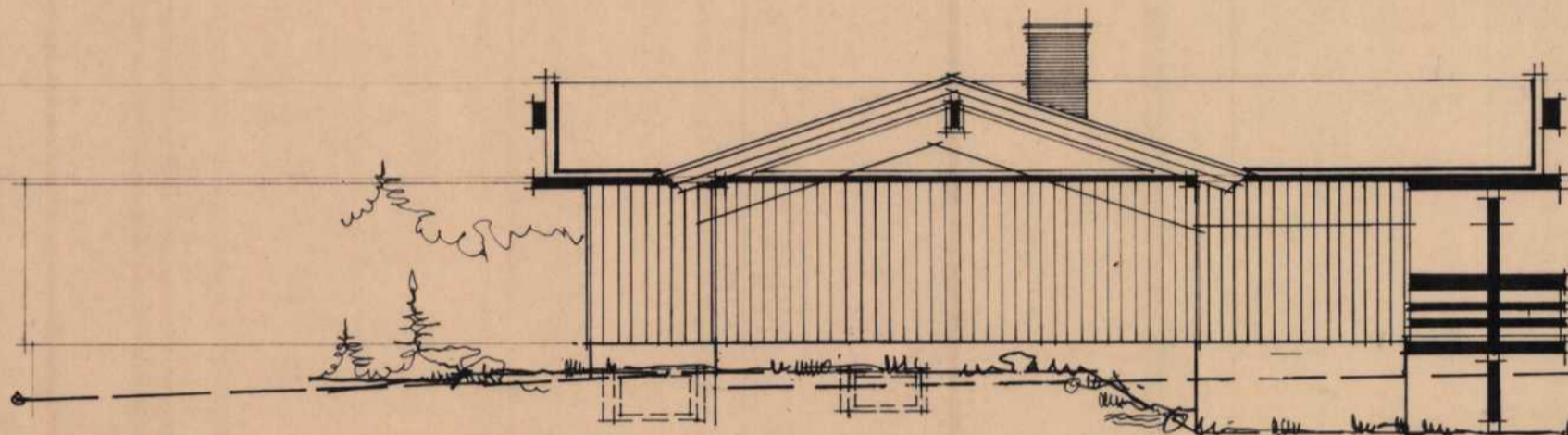


Byggherre:
 KJELL AARVIK
 G.no.102 B.no.
 Adr:
 ROLVSRUDVN_19

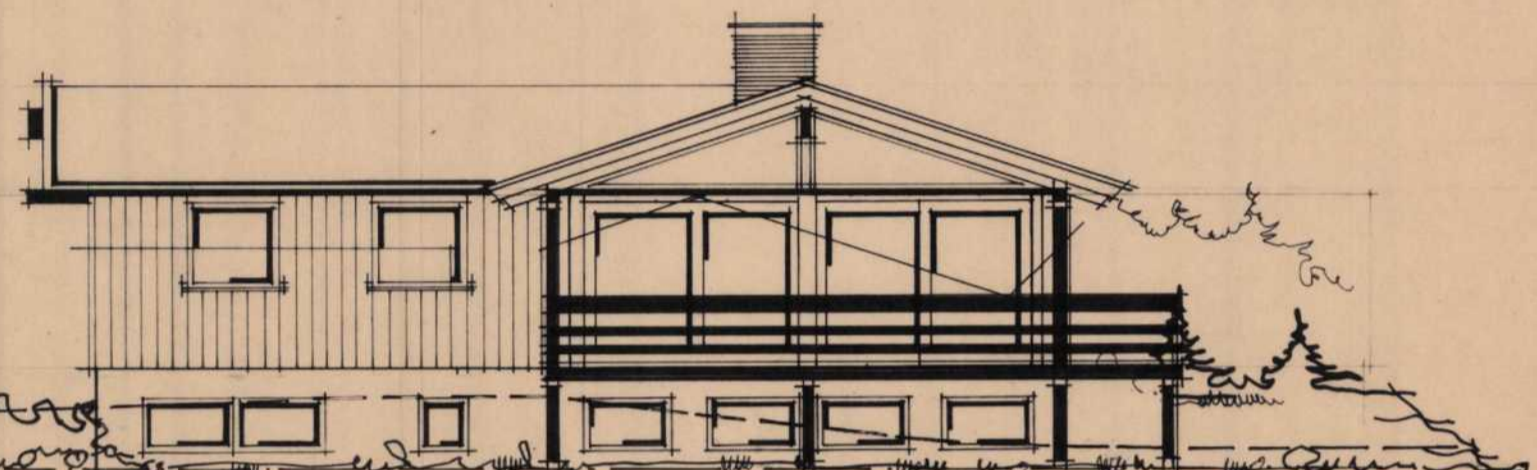


CA COTE _194,7

TYPISK SNITT

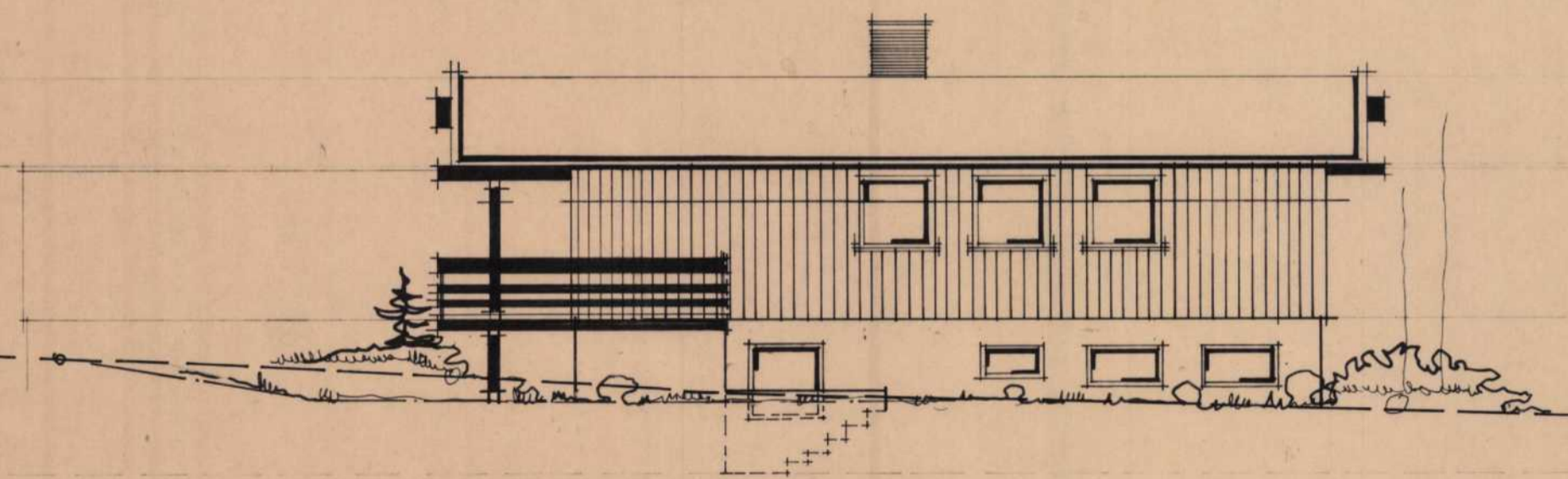


Nord_Vest

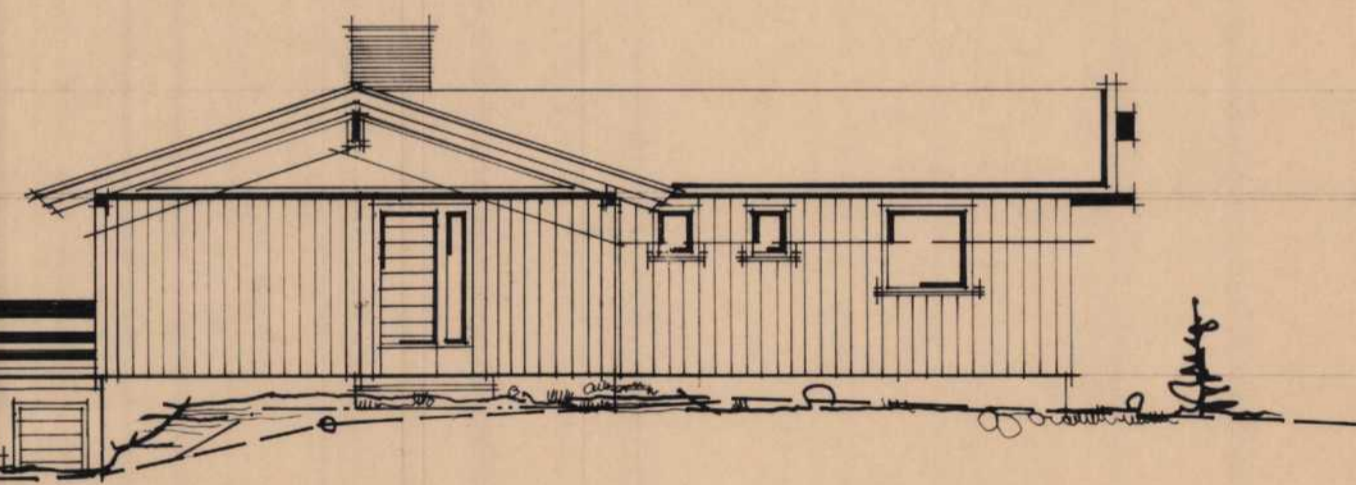


Syd_Vest

196
 195
 194
 193
 192



Syd_Öst



Nord_Öst

196
 195
 194
 193
 192

3164 31 JULI 1987

GODKJENT
 BYGNINGSSJEFEN
 I LØRENSKOG
 24.8.1987
E. Claus

M. 1:100
 D. 20_07_87
 K.

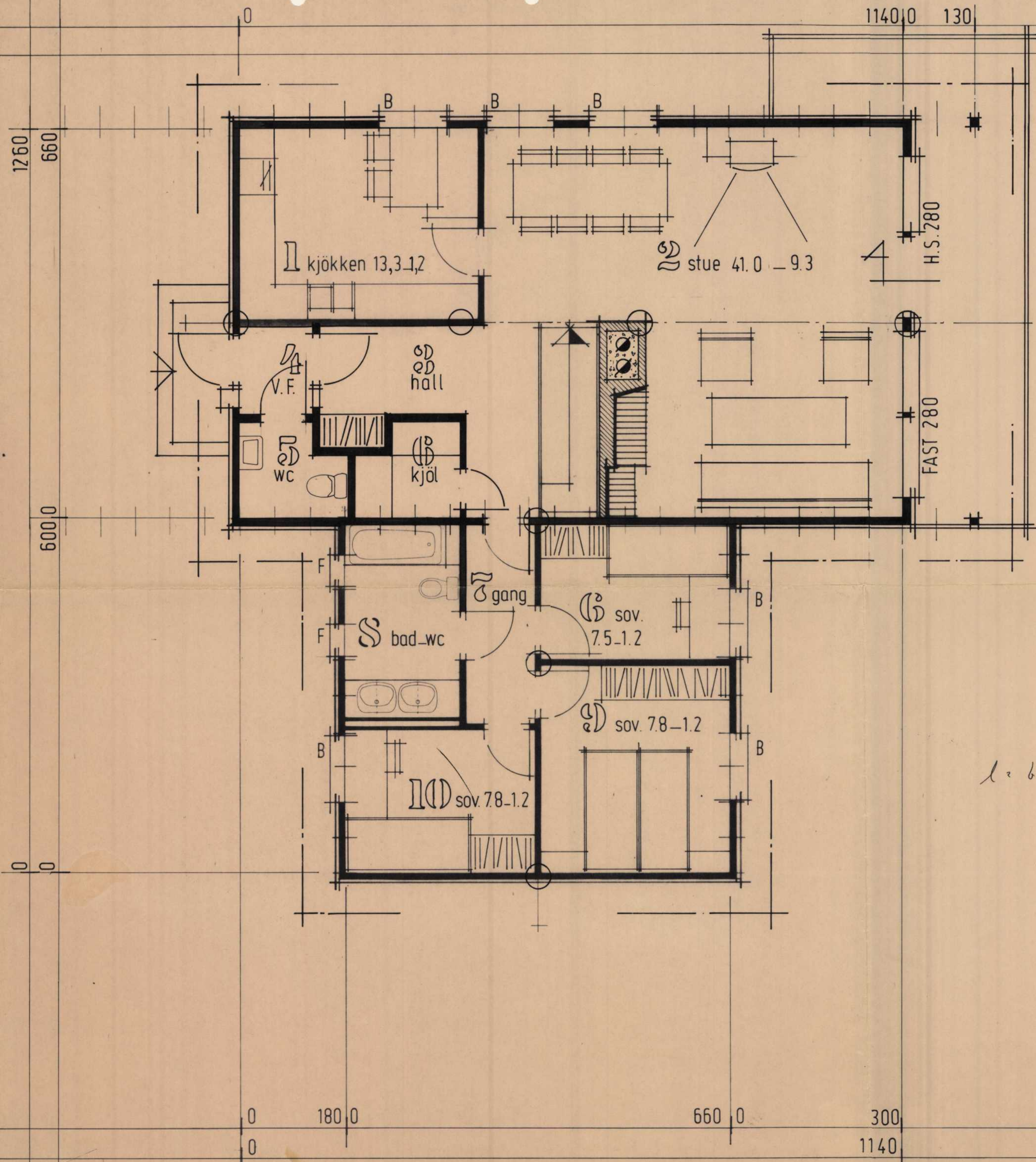
BYGLANDSHUSET

TÅSENVN. 31, 0870 Oslo B. Tlf.: (02) 23 69 82

ark. L. Smedbakken
 ing. J. E. Madsen

PLANL. TERR.
 EK S I S T. TERR.

7 8 9 50



KARMMÅL VINDUER:

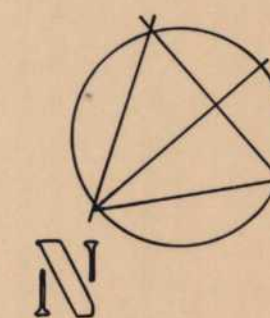
A	92 x 231
A1 m.dør	92 x 231
B	113 x 119
C	113 x 70
E	53 x 177
F	53 x 70
G	53 x 119
Kjeller	100 x 50
3K trekantglass gavl	

MURMÅL VINDUER:

A	94 x 180
A1 m.dør	94 x 210
B	115 x 122
C	115 x 74
E	55 x 180
F	55 x 74
G	55 x 122
Kjeller	102 x 53

M. 1:50
D. 20.07.87
K.

3164 31 JULI 1987



L26a = 107,9

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
24/8 1987
E. Lønes

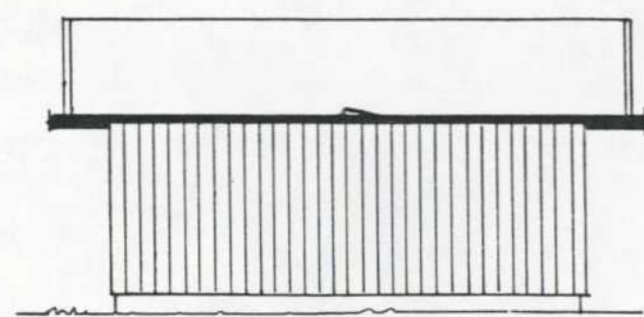
BYGLANDSHUSET

TÅSENVN. 31, 0870 Oslo B. Tlf.: (02) 23 69 82

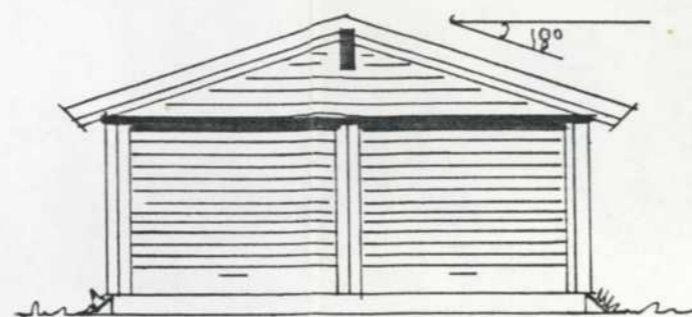
ark. L. Smedbakken
ing. J. E. Madsen

8 7 6 5 4 3 2 1

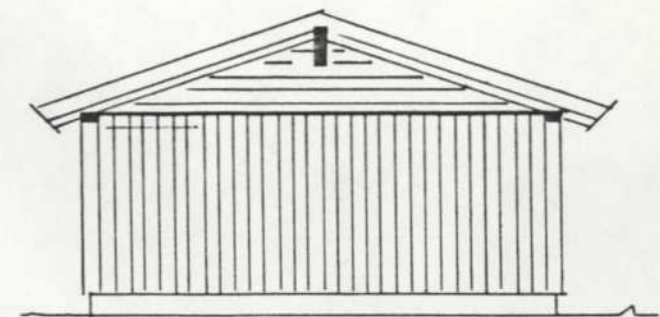
F F



MÅLESTOKK 1:100 FASADE NORD

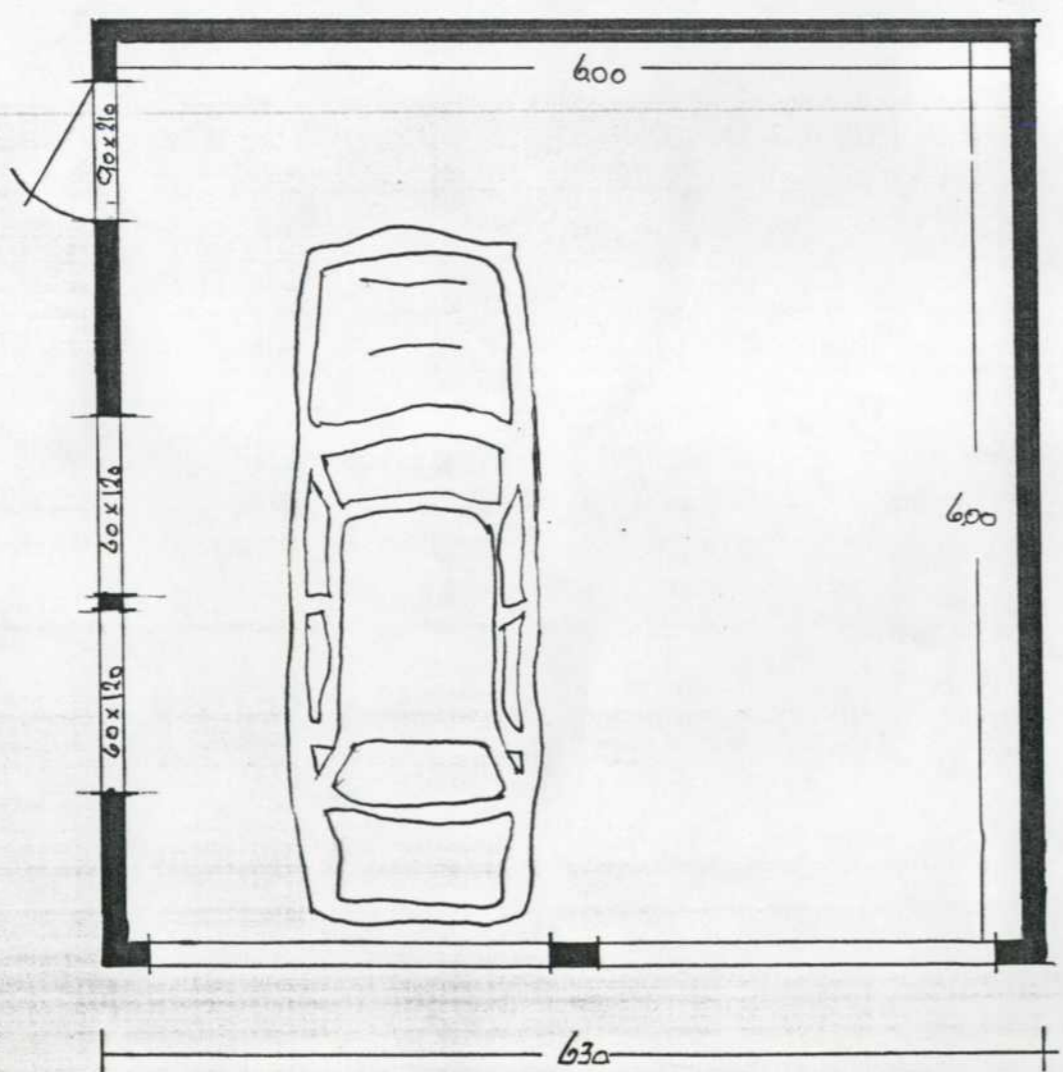


FASADE VEST

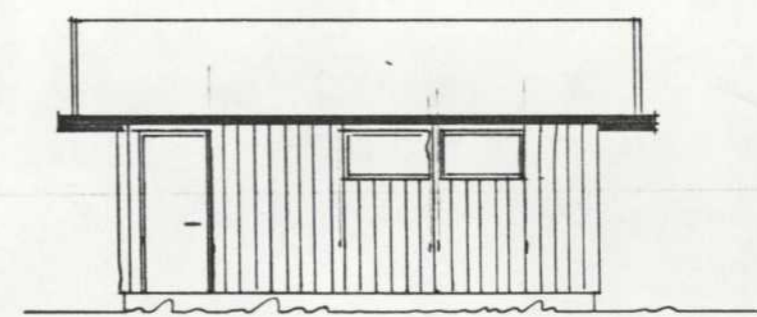


FASADE ØST

D D



PLAN 1:50



FASADE SØR

GODKJENT
 BYGNINGSSJEFEM
 I LØRENSKOG
 518 1994.
Elaas

1992 8 JUNI 1994

A A

Dato 2/2-94	Konstr./Tegnet <i>La.</i>	Godkjent	Målestokk 1:100 FASADER 1:50 PLAN	GARASJE
Gnr. 102	Bnr 363			
Byggherre WELL HARVIK. ROLVSRUDDVEIEN 19 LØRENSKOG.				Erstatning for:
Hensvisning:				Beregning:
				Erstattet av:

8 7 6 5 4 3 2 1