

Tilstandsrapport



Enebolig



Skådalsveien 16 B, 0781 OSLO



OSLO kommune



gnr. 35, bnr. 271

Sum areal alle bygg: BRA: 366 m² BRA-i: 327 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 21813-25154

Referansenummer: BH1675

Autorisert foretak: FIDENS AS

Sertifisert Takstingeniør: Niklas Lorentzen



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

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

Niklas Lorentzen

Uavhengig Takstingeniør

niklas@fidens.no

994 84 721

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Solid velbygget enebolig med særpreg karakter.
Huset stod ferdig i 1920 og er oppført i betong og trekonstruksjoner.
Solrik beliggenhet i stille villastrøk på Skådalen, Oslo Vest.
Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Huset holder en eldre, enkel standard.
Det må påberegnes oppgraderinger av de fleste bygningsdeler for å oppfylle dagens standarder og krav.

Huset er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Spottere under overskap og fliser på vegg over benk.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

Huset rommer to stk badrom.

Bad i 2.Etasje
Plassbygd servantinnredning med hylleløsning under benkeplate.
Benkeplate i heltre med nedfelt servant.
Pålimt speil på vegg.
Innfliset badekar med 2-greps blandebatteri og håndholdt dusjhode.
Inspeksjons- og ventilasjonsluke i innkassing.
Gulvmontert klosett.

Bad i kjelleretasje.
Flislagt bad.
Utstyrt med dusjnisje, vask, toalett og speilskap.

På eiendommen er det både garasje og uthus/vedbod med eldre, enkel standard.
I huset er det både kaldt lagringsloft som er gangbart, og krypkjeller.

Hagesiden er opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Garasjeplass og flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Originale byggetegninger er ikke fremlagt takstmann.

Arealer

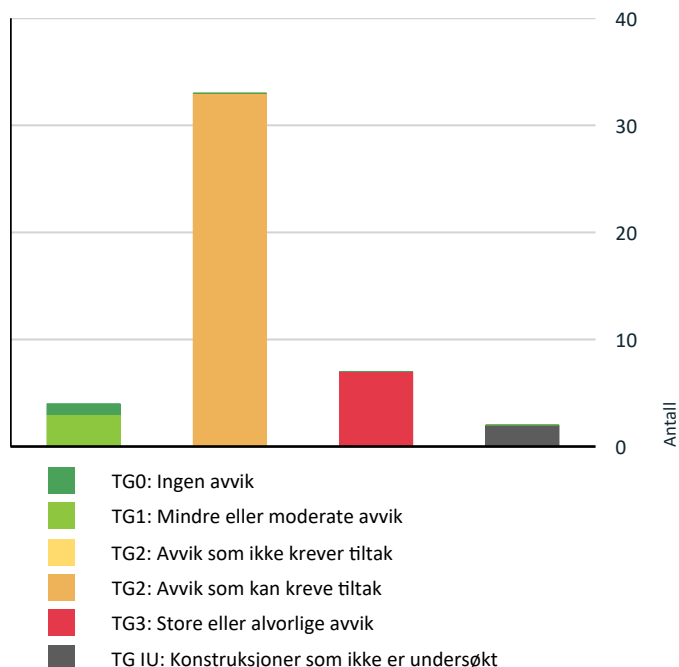
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

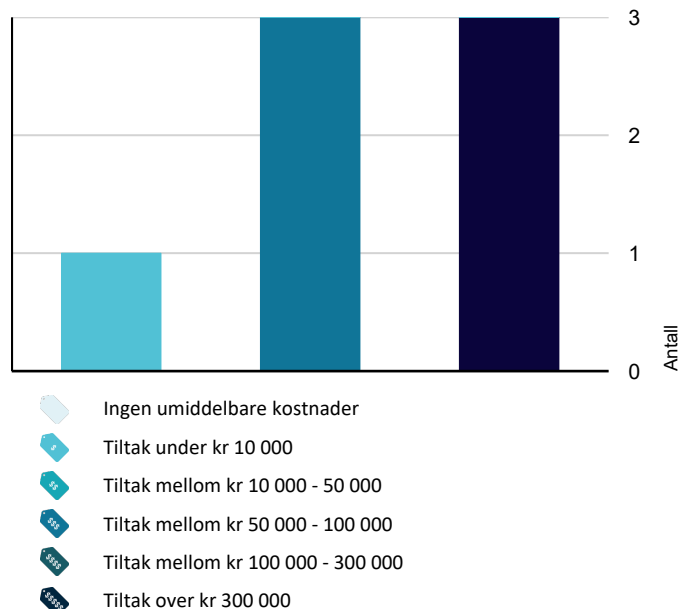
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvpar

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Overflater 2. Etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater 1. Etasje [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Trapp fra 2. Etg. til loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Trapp fra 1. etg. til 2. etg. [Gå til side](#)

! Innvendig > Trapp fra kjeller til 1. etg. [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1920

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med betongtakstein.

Yttertak på tilbygg fra 1990 med papp og plater iflg. tidligere takst.

Takkonstruksjon/ tekking vurderes å ha forventet slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Taket er besiktiget fra terreng.
Undertak er besiktiget fra loftet.

Vurdering av avvik:

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

Det er åpninger i tak som gjør at vann trenger inn på loft.

Konsekvens/tiltak

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

Åpninger/lekkasjepunkt må utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Det er på generelt grunnlag viktig å holde takrenner og nedløp åpne og frie for store mengder løv, kvister o.l. slik at ikke tiltenkt funksjon forringes. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Det er ikke montert snøfangere.
Det ble registrert lekkasje/punktering på enkelte takrenner.
Enkelte beslag må festes tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Defekte takrenner må skiftes ut.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av antatt tømmer/reisverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Yttervegger antas og være utført etter byggeårets krav.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det ble stedvis registrert råteskadet bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utvendig bordkledning.
Stedvis der hvor det er påvist mindre råteskader må kledningen byttes. Dette kan utføres lokalt.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler av tre.
Taktro på undertak.

Kaldt lagringsloft som er gangbart.

Taket er inspisert på en regnværsdag, og det ble registrert fuktmerker samt lekkasje.
Se avvik for ytterligere kommentarer.

Tilstandsgrad er satt utifra en helhetlig vurdering, visuell inspeksjon og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpninger i tak som gjør at vann trenger inn på loft.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger/lekkasjepunkt må utbedres.
Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer i treverk.
De fleste vinduer antas å være fra byggeår.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert punkteringer på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det påpekes at alle vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Det ble registrert at flere av vinduene subber i karm, og enkelte var vonde og åpne/lukke.

Det påvist store skader på utvendige vinduer/sprosser på terrasse. Forholdende her gis TG3, men er ikke i kontakt med bygningskroppen på den måte at det har en konsekvens som f.eks ved vanninntrengelse.

Sprosser på vinduene er spesielt berørt av klimapåkjenninger.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Enkelte vinduer tildeles TG3, da det ble observert utvendige råteskader i karm.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning må påregnes innen rimelig tid, og det må tas i betrakning at enkelte vinduer har større sannsynlighet for punktering i tiden som kommer.

Dører

Profilerte ytterdører i trevek.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påpekes at dører er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Balkongdører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påpekes at dørene er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte balkongdører må skiftes ut med tinden som kommer.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda med gulv i treverk.
Rekkverk kledd med treverk.

Størrelsen på veranda er målt til ca. 8 m².

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkskledning er gjennomgående råteskadet i bunn.
Søyle på terrassen er preget av råte i stor grad.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Forholdene må utbedres for å lukke avviket.
Søyle på veranda må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

Utvendige trapp fra veranda i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skade i trappetrinn.
Trappene bærer preg av normale og forventet klimapåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer bør utføres.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering og overnevnte punkter.

INNVENDIG

Overflater 2. Etasje

Gulv:
Tregulv.

Vegger:
Panel i trappegang, ellers glatte malte flater.

Himlinger:
Panel på soverom og trappegang, eller glatte malte flater.

Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,35 m.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, skruehull, avskallinger, sprekker, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer. Dette gjelder alt fra veggflater, himlingsflater, gulvflater, listverk/utforinger etc.

Boligen fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene. Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Overflater 1. Etasje

Gulv:

Tregulv.

Vegger:

Enkelte rom med panel på vegger, tapet og ellers glatte malte flater.

Himlinger:

Enkelte rom med panel i himling, ellers glatte malte flater.

Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,92 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, skruehull, avskallinger, sprekker, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer. Dette gjelder alt fra veggflater, himlingsflater, gulvflater, listverk/utforinger etc.

Boligen fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene. Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Overflater Kjeller

Gulv:

Venyl på enkelte rom, ellers betong.

Vegger:

Vegger i betong.

Himlinger:

panel i enkelte rom, ellers betong.

Romhøyde ble i gang målt til ca. 2 m.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, skruehull, avskallinger, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Dette gjelder alt fra veggflater, himlingsflater, gulvflater, listverk/utføring etc.

Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, antas isolert med stubbloftfyll.
støpt dekke i underetasjen.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i eldre hus.

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 hjørne 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.

Det antas at bjelkelaget er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon, men det er påvist avvik utover dagens standard.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller:

Det ble ikke registrert avvik utover gjeldene standard i kjeller.

1.Etasje:

Kjøkken:

Det ble målt 15mm planavvik gjennom hele rommet.

Stue:

Det ble målt 16mm planavvik gjennom hele rommet.

2.Etasje:

Gang (ved trapperom)

Det ble målt 26mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom:

Det ble målt 15mm planavvik gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dessuten er ikke dette et unormalt avvik, da det treverk "lever" i den grad at det kontraherer og ekspanderer årlig ettersom temperaturen endrer seg. Over lange perioder vil det forekomme skjevheter. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

⚠ TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Tilkoblet peisovn og innsats for vedfyring i stue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert av takstmannen og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra peisovn.

Det er påvist sprekker rundt rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

⚠ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlige betongvegger.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert saltutslag på enkelte steder på vegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det ble observert fuktighet i kjelleren (rom under terreng) av eneboligen på befaringsdagen da det ble det registrert saltutslag på enkelte av veggene. Det er viktig å understreke at fuktighet i kjellere, spesielt i eldre boliger, er ikke uvanlig og kan være resultatet av flere faktorer, inkludert alder og konstruksjon av bygningen, samt omgivelsesforhold. Det anbefales at boligeieren søker faglig bistand for nærmere vurdering og eventuelle tiltak. Denne observasjonen er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringstidspunktet, og det kan være begrensninger knyttet til tilgjengelighet og skjulte skader.

⚠ TG 2 Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren har ventilasjonsluker på vegg over terreng.

Uoppvarmet kjeller og kryperom kan ventileres med ventiler over terreng i flere yttervegger, dersom utformingen er slik at rommet får gjennomtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på enkelte steder på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Trapp fra 2. Etg. til loft

Trapp i tre fra 2. etg. til loft.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp fra 1. etg. til 2. etg.

Trapp i tre fra 1. etg til 2. etg.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp fra kjeller til 1. etg.

Trapp i tre fra kjeller til 1. Etg.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk i bunn av trappen.

Rekkverk bør monteres.

Innvendige dører

Profilerte skyvedører mellom stue og spisestue.

Dør med glassfelter fra entrè.

Profilerte og glatte malte dører i boligen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påpekes at dører er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og det er registrert at flere dører subber i karm.

Enkelte dører var vonde og åpne/lukke.

Dør ned til underetasjen tildeles TG3, da denne er sterkt preget av slitasje og vondt og åpne/lukke.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Plassbygde skap i alle soverom i 2. etg. og i entrè.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Eier opplyser at det ble gjort oppgraderinger i 2001, men det er ikke spesifisert hva som har blitt gjort.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Himling:

Det er benyttet panel i himling.

Takvindu med treramme og 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss i fuger i våtssone.
Det ble observert svertesopp og slitte flisfuger.
Det stilles spørsmål ved tettheten vedrørende rørgjennomføringene under servant.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 8mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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).

Det ble påvist bom (hulrom) i flis.
Det ble observert riss/slitte fuger.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejernsluk, antatt fra byggeåret.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden tildeles på bakgrunn av alder. Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på baderommet, og at det ikke er spesifisert hva som ble pusset opp/modernisert i 2001, antas slukløsningen å være av eldre type.

TG 3 blir tildelt når det konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre, noe det er høy sannsynlig for i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Det anbefales å følge med på situasjonen da det er generelt vanskelig å få til tette overganger mellom membran og støpejernsluk.
Modernisering av baderommet må påberegnes innen rimelig tid.

Kostnadsestimatet tar kun høyde for utskiftning av sluk.
Det må påberegnes følgearbeid som vil medføre ekstra kostander. Dette inkluderer pigging, støping, flisarbeid, membranarbeid osv.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Plassbygd servantinnredning med hylleløsning under benkeplate.
Benkeplate i heltre med nedfelt servant.
Pålimt speil på vegg.
Innfliset badekar med 2-greps blandebatteri og håndholdt dusjhode.
Inspeksjons- og ventilasjonsluke i innkassing.
Gulvmontert klosett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på utsatte steder under servant med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringdagen, og det ble registrert stedvis noe indikasjoner på fukt.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerker/skjolder i benkeplaten.

Det ble observert sprekker i treverket rundt servanten.

Det er krakkerling i servanten.

Det er registrert fuktmerker/mindre lekkasje på hylle under servant.

Det gjøres oppmerksom på at det lå vann under avløpsrøret (under servanten) på befaringstidspunktet. Ved vanntest ble det ikke registrert lekkasje, men dette kan komme/har kommet over tid.

Det påpekes slark i dørhåndtaket til badet, samt at feielisten på utsiden av døren er ikke festet tilstrekkelig.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder, samt overnevnte forhold.

Innredningen fungerer med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det må gjøres ytterlige undersøkelser vedrørende vannlekkasjen under servanten. Det anbefales å kontakte rørlegger for å utbedre forholdet.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Veggventil er plassert på vegg.

Tilluft via spalte under dør.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Tilstandsrapport

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres mekanisk avtrekk på baderommet.

2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

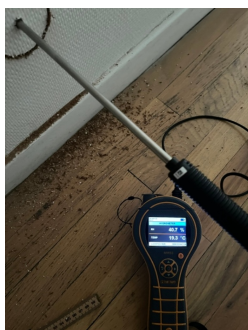
Det ble utført hulltaking i våtsone i tilstøtende rom (nede på vegg).

Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.

Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Vaskekjeller med malte overflater.

Vaskekjeller er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruetullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Tilstandsrapport

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

KJELLER > VASKEKJELLER

Overflater vegger og himling

Glatte, malte veggflater i mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er stedvis avflassing, og påvist saltutslag på veggene i rommet.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av de nevnte forholdene og foreta nødvendige utbedringer.

KJELLER > VASKEKJELLER

Overflater Gulv

Støpt betonggulv.

Høydeforskjell mellom topp overflate ved dør og overkant sluk, målt til 47mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

KJELLER > VASKEKJELLER

Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejernsluk, antatt fra byggeåret.

Det er ikke synlig membran i sluk, og det antas at dette ikke er benyttet mtp at dette er i rom under terreng og alder.
På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig med membran på gulv under terreng.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden tildeles på bakgrunn av alder.

TG 3 blir tildelt når det konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre, noe det er høy sannsynlig for i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på situasjonen da det er generelt vanskelig å få til tette overganger mellom membran og støpejernsluk.
Modernisering av baderommet må påberegnes innen rimelig tid.

Kostnadsestimatet tar kun høyde for utskiftning av sluk.

Det må påberegnes følgearbeid som vil medføre ekstra kostander. Dette inkluderer pigging, støping, flisarbeid, membranarbeid osv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for skyllekum, vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandgrad er satt etter dagens løsning.

Endring av bruken kan påvirke tilstandsgraden.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flislagt bad.

Utstyrt med dusjnisje, vask, toalett og speilskap.

Bad og underliggende konstruksjoner fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år. Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at vann trenger igjennom veggen fra badet til vaskerommet når dusjen blir benyttet. Dette må tas til etterretning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjoner er av betong.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Spottere under overskap og fliser på vegg over benk.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da kjøkkenet er av eldre dato er det registrert at enkelte skuffer trenger justering.
Riss i mykfug bak servant.
Stedvis svellemerker/skjolder på benkeplaten.

Ellers ingen avvik utover normal og forventet bruksslitasje tatt alderen i betrakning.

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesensor. Dette er krav som har blitt innført i nyere tid, og har ikke tilbakevirkende kraft - men det anbefales på generelt grunnlag at disse installeres for å forhindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved en evt. modernisering.
Skuffer kan justeres for å gjøre bruken bedre.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk ventilatorhette over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til yttervegg.

Tilstandsrapport

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og dskaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med panel på vegger og himling.

Flislagt gulv.

Frittstående toalett og vegghengt servant.

Tilstandsgrad er satt utifra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen form for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å tilfredstille TG1, må mekanisk avtrekk etableres.

Kostandsestimatet er beregnet etter installasjon av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige, vannførende rør i kobber.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Rekvirent opplyse ikke om feil ved rørsystemet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg. Bygningsdelen er trolig fra byggeåret.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

—

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen har oversteget halvparten av forventet levertid, og tildeles derfor TG2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avviket. Utskiftning vil være naturlig ved en modernisering. Grunnet alder anbefales det på generelt grunnlag og overvåke bygningsdelen.

Varmesentral

Varmtvann og gamle radiatorer, trolig fra byggeåret er tilknyttet sentralfyringsanlegg, som går på Biobrensel.

Opprinnelig oljefyr og brenner er antatt ombygget til å kunne fyres med Biobrensel. Ståltanken er på 4000L og er stemplet med produksjonsår 1959.

—

Fyring med fossil olje og parafin til oppvarming i private boliger - ble forbudt fra 1. januar 2020.

—

Tilstandsrapport

Det anbefales på generelt grunnlag at det inngås serviceavtale på anlegget, da det er av eldre dato og skader kan oppstå som følge av alder. Rekvirent har ikke opplyst om feil og mangler ved anlegget.

Det ble sist utført service 03.02.24.
Dokumentasjon er fremlagt takstmann.

Anlegget er ikke inngående vurdert, da dette ligger utenfor takstmanns kompetanseområde.
Generelt et elde anlegg, og tilstanden bør overvåkes.

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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i på kaldtloft.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Store deler av det elektriske anlegget er fra av eldre dato.

Deler av anlegget har utlevd sin normale "levetid" og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt etter dagens regler.

Det er registrert utett sikringsskap og manglende avdekking.

Det er observert manglende deksel på stikkontakt og ødelagte brytere.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det ble registrert at lys ikke fungerte i alle rom, dimmere som ikke fungerte tilstrekkelig, samt stikkontaktdeksler som ikke var festet.

Det tas forbehold om at det kan foreligge utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

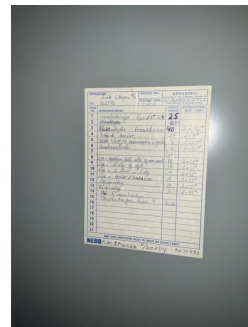
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Tilstandsrapport

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henholdt til TEK17):

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

Håndslukkeapparater 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 håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

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

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlige indikasjoner på drenering over bakkenivå. Dreneringen antas derfor å være over 20 år, og halvparten av forventet levetid er dermed oppbrukt.

I rom under terreng er det symptomer på fuktproblematikk. Dette inkluderer saltutslag, avflassing, oppsmuldring av mur osv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser.
Ved symptomer på innsiden av boligen, må det tas i betrakning at kostnader for utbedring vil forekomme.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt såle på fast masse.
Grunnmur er av støpt betong.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Stedvis noe saltutslag, sprekker i grunnmur og løs puss, hovedsakelig på yttervegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig.
Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

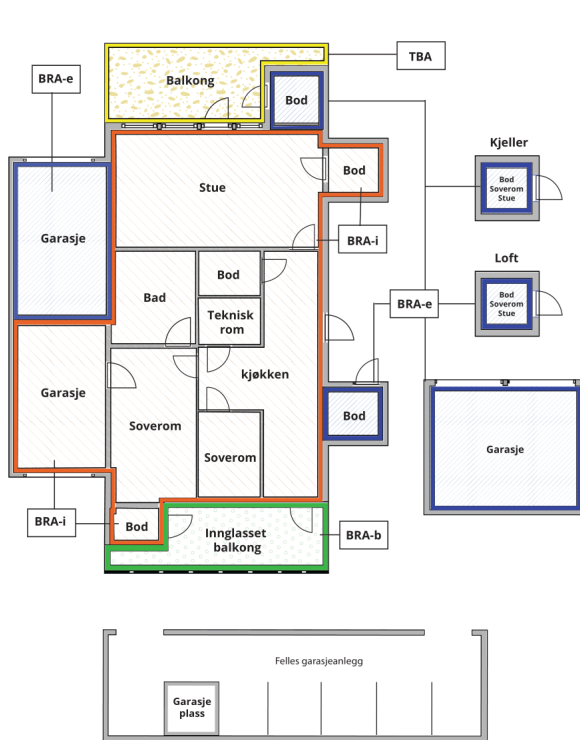
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	121			121	
2. Etasje	88			88	
Kaldtloft	39			39	
Kjeller	79			79	
SUM	327				
SUM BRA	327				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, spisestue, stue, soverom, toalettrom, entré, gang		
2. Etasje	Bad, gang, 4 soverom		
Kaldtloft			
Kjeller	Gang, bod, vaskekjeller, bad, teknisk rom, kryperom, matbod		

Kommentar

1.Etasje:

Entré, gang, mellomgang, kjøkken, spisestue, stue, soverom, toalettrom og trapperom til 2.etasje.
Utgang fra spisestue til veranda på ca 8 m².
Egen inngang fra utsiden inn til kjøkken.

2. Etasje:

4 stk soverom, bad, gang og trapp til loft.

Kjelleretasje:

Vaskerom, matbod, bod/oppbevaring, teknisk rom, bad og krypkjeller.
Areal i krypkjeller er målt til ca 14 m² Arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen grunnet lav takhøyde.

Kaldloft:

Gulvareal på loft er målt til 69.

Garasjen:

Gulvareal ble målt til ca 27 m²
Uteplass på ende av garasje.

Uthus:

Gulvareal ble målt til ca 12 m²

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale byggetegninger er ikke fremlagt takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger oversendt fra eier:

03.02.2024 Beskrivelse: "Service på oljefyringsanlegg fusker - service, ny dyse, rensed filter i loop, rensed filter i pumpe, ny pakning i pumpe, luftet. Testing og igangsetting. (neste service - må ha slange fra loop til tilførselsrør) Brenner OK". Arbeidet er utført av Vestfold og Østlandet Fyringsservice AS.

07.2025 Vinduskarmer malt.

07.2025 Huset er tjæret med tretjære.

Samtlige markiseduker på huset ble skiftet i juli/august 2025

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus/vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Uthus/vedbod		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Uthus/vedbod		Bod	

Kommentar

Gulvarealet er lagt til grunn i arealoppstillingen.

Bygningen har skråtak.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er målt gulvareal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	278	49
Uthus/vedbod	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Peter Hovelsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	271		0	1407.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skådalsveien 16 B

Hjemmelshaver

Hovelsrud Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært attraktiv, rolig og barnevennlig beliggenhet mellom Vettakollen og Slemdal, midt i "Hemingland". Representativt villa- og småhusområde med kort vei til både Holmenkollbanen, marka og byen. Flere servicefunksjoner samt dagligvarer på Slemdal, bare minutters gangavstand til Hemingbanen/Heming IL.

Eiendommen sogner til Svendstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Oslo Montessoriskole ligger også i gangavstand, samt straks splitter nye Slemdal skole. Det er flere barnehager i nærområdet.

Området byr på flotte turområder med turstier og badevann. Vinterstid er veien kort til Nordmarkas rike skiløypenett, hvor man kan velge om man vil starte turen ved Båntjern, i Skådalsløypa eller ved Midtstuen u-skole. Det er kort vei til lekeplasser og treningssenter. Hemingbanen ligger i området og er et oppgradert idrettsanlegg med fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype og idrettshall for håndball og basket. Her finner du i tillegg en nyere hall med fire tennisbaner og stor, nedfelt trampolinegrop.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Solrik beliggenhet i stille villastrøk på Skådalen, Oslo Vest.

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Flat til lett skrående jordtomt.

På tomten er det både garasje og vedbod/uthus.

Tomten er på 1407.8 m² i følge Norges Eiendommer.

Hagesiden er opparbeidet med gressplen og variert beplantning.

Garasjeplass og flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Ellers parkering i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger fra eier:

Brann og redningsetaten har gitt et pålegg om utbedring av pipe, se vedlegg. Det er gitt utsettelse på dette, slik at det ikke er nødvendig å følge opp dette videre nå, men at det kan tas tak i ved en senere anledning når feieren igjen kommer på besøk.

Bebyggelsen

Solid velbygget enebolig med særpreg karakter.

Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehusbebyggelse.

Huset stod ferdig i 1920 og er oppført i betong og trekonstruksjoner.

Bindingsverk i tre, antatt isolert etter datidens byggemetoder.

Saltak med betongtakstein og integrert veranda med utgang fra spisestue på ene siden.

Yttervegger av antatt tømmer/reisverk og utvendig panel.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Støpt såle på fast masse, samt grunnmur av støpt betong.

Bygninger på eiendommen

Uthus/vedbod



Anvendelse

Oppbygd med bindingsverk.
Taket er tekket med torv.

Uthus er ikke inngående vurdert, kun beskrevet.

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Oppført av uisolert teeverk med uytveding panel.
Støpt ringmur og vippeport.

Garasje er ikke inngående vurdert, kun beskrevet.
Saltak med betongtakstein.

Det er registrert knuste takstein og store skjevheter i takkonstruksjonen.
Port behøver justering da denne var vond og åpne/lukke.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og må påberegnes nødvendige vedlikeholdsarbeider med tiden som kommer.

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2025	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	26.09.2025	Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2025	Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	26.09.2025	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	10.10.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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