

Bøkvegen 11B 7058 CHARLOTTENLUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1968

BRA: 210 m²

BRA-i: 210 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

15

TG-2

18

TG-3

2

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32834>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Terrasser

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk på deler av terrasse med høyder som er 50 cm over bakkenivå. Det er risiko for personskader TG-3.

Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på oppføringstidspunktet som er 90 cm. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Terrasse på baksiden framstår med en del aldringsmessig slitasje.

Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i manglende rekkverk på deler av terrassen. Øvrige avvik er tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak

Det må monteres rekkverk der det mangler. Utbedringskostnad er kun for etablering av manglende rekkverk.

Øvrige rekkverk bør monteres iht. krav for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Det er ikke etablert noen takstige.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i malende takstige.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontakte brann og feiervesenet anngående krav til takstige. Utbedringskostnad er for etablering av takstige på tak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Deler av terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Deler av drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det registreres manglende grunnmursplast ved drenering fra byggeåret om skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved deler av drenering fra byggeåret.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Pga alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres ikke anbefalt oppbygging av utlektet vegg med bruk asfaltpapp (organisk materiale) mot grunnmur med risiko for utviklingen av sopp/råte.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i byggemetoder med risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det registreres avvik på åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Selve tekkingen mot underliggende boligrom lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligrom alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivaretatt. Det er utført en visuell kontroll av innvendig himling uten å registreres tegn til kondensproblemer eller lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på tekkingen og usikker tetthet i tiden som kommer, og registrerte avvik på rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør monteres i henhold til krav for god personsikkerhet.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, men pga alder må det påregnes tiltak/utskifting av tekkingen i tiden som kommer.

Vinduer og dører: Eldre kjellervindu og balkongdør

Oppsummering

Swelling på balkongdør som er etablert i 2. etasje. Et vindu på stue ved balkongdør er fra byggeåret. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon, luftlekkasjer er påregnelig.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av balkongdør må påregnes. Pga alder må det påregnes tiltak/utskifting av eldre vinduer.

De gamle vinduene i kjeler med koblet glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig. Utbedring/utskifting må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Eldre kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i stedvis værslitt kledning og manglende/begrenset lufting bak kledningen.

Anbefalte tiltak

Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt, eventuelt utbedre lufting i nedre del av kledningen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. For utbedring av knirk må det påregnes tiltak med undergulvet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Vedovn 1984 peis og vedovn i 1.etg 1990. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bygningsdelen .

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket og trappetrinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det mangler rekkverk i nedre del av trapp ned til kjeller.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tilstandsgrad 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Manglende rekkverk i nedre del av trapp bør etableres for bedre personsikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligen har delvis eldre stikk og ledning på elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på deler av anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Dette gjelder blant annet klargjøring av tilførsel til opplegg for el-bil.

TG-2 er satt pga. delvis eldre anlegg og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluket er et eldre støpejernsluk, det er montert klemring men denne har ikke god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer i området.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i eldre støpejernsluk med usikker tettet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for god ventilerings.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten i rommet er ivarettatt med et forhøyet tettesjikt ved dør. Det er noe begrenset kontroll av overflater bak dusjkabinett pga begrenset mulighet for å flytte dusjkabinett.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold om er mindre enn referansenivået i rapporten.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Våtrommet er vurdert og ha oppnådd forventet levetid og bør brukes med forsiktighet i påvente av en oppgradering. Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres mekanisk avtrekk, og det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

Det registreres feil oppbygging med damspærre i vegg mot dusjsone. Det er to tette sjikt mot hverandre som blir en hermetisk lukket konstruksjon med risiko for fukt mellom sjiktene og grobunn til soppvekst. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i feil oppbygging av våtrom med damspærre i tillegg til tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader. Ved utvendig kontroll av grunnmuren registreres ingen avvik.

TH-IU er gitt med bakgrunn begrenset kontroll av grunnmur uten mulighet for å vurdere tilstanden.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kontrollerte byggesøkte tegninger er datostemplet 20.06.79. / 20.06.79 og 15.03.83. Det avviker på byggesøkte opp imot dagens bruk. Kjeller er opprinnelig byggesøkt som: mat, 2 disp rom og kjellerstue. Kjelleren er i dag tatt i bruk som soverom, bad, gang, vaskerom og bod. Rommene er endret uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser i kjeller er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleretasjen, oppholdsom tilfredstiller ikke krav til varig opphold. Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu og tilfredstiller ikke krav til lysinnslipp.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.6.2025

Rapportdato
26.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Kåre Renå

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Brit Nelle Overvik Renå

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er etterspurt men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Sandersen

Telefon: 45228072

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: ts@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Bøkvegen 11B, 7058 Charlottenlund

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 21

Bruksnr: 883

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1968 - Kilde: webmatrikkelen.

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

1979. Det er tilbygd stue i 2.etg og utvidet/undergravd kjeller. Det foreligger byggesak på tiltaket i det kommunale arkivet.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	210	210	0	0	17
Garasje med bod	32	0	32	0	0
Garasje i felles garasjerekke med bod	18	0	18	0	0
Totalt m²	260	210	50	0	17

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	76	76	0	0	5
2. etasje	72	72	0	0	12
Kjeller	62	62	0	0	0
Totalt m²	210	210	0	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	76	70	6	Vindfang, gang/trapp/stue, 3 soverom, bad og toalett.	2 boder.
2. etasje	72	63	9	Stue, spisestue og kjøkken.	Bod og tørkerom.
Kjeller	62	52	10	Gang/trapp, vaskerom, kjellerstue, gang, bad og soverom.	2 boder.
Totalt m²	210	185	25		

Bygning: Garasje med bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	32	0	32	0	0

Bygning: Garasje i felles garasjerekke med bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	18	0	18	0	0

Kommentar til arealberegning

Bygninger som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er framvist en garasje i felles garasjerekke og en frittliggende garasje.

I kjeller er det etablert en brystning i nedre del av gulv som stikker ut ca. 10cm i deler av nedre gulv i kjeller. Dette arealet er medregner i BRA og utgjør ca. 2m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at deler av drenering er skiftet på vestsiden i 2025 og dreneringen på sørsiden er tatt i 2018.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Deler av terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Deler av drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det registreres manglende grunnmursplast ved drenering fra byggeåret om skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser. Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved deler av drenering fra byggeåret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Pga alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ikke kontrollerbart

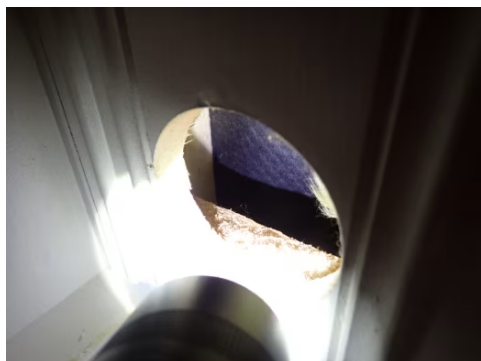
Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader. Ved utvendig kontroll av grunnmuren registreres ingen avvik.

TH-IU er gitt med bakgrunn begrenset kontroll av grunnmur uten mulighet for å vurdere tilstanden.

6.3 Rom under terreng



Det registreres asfaltapp (organisk materiale) mot grunnmur. Det er risiko for utvikling av sopp.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Deler av kjeller er innredet etter byggeår. Dette gjelder kjellerstue, soverom, bad og vaskerom.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres ikke anbefalt oppbygging av utlektet vegg med bruk asfaltapp (organisk materiale) mot grunnmur med risiko for utviklingen av sopp/råte.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i byggemetoder med risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type

Takterrasse

Det er etablert en takterrasse over oppholdsrom (soverom).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrasse er etablert i 1978	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avvik på åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Selve tekkingen mot underliggende boligrom lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligrom alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivarettatt. Det er utført en visuell kontroll av innvendig himling uten å registreres tegn til kondensproblemer eller lekkasjer. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på tekkingen og usikker tetthet i tiden som kommer, og registrerte avvik på rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør monteres i henhold til krav for god personsikkerhet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, men pga alder må det påregnes tiltak/utskifting av tekkingen i tiden som kommer.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasser



Mangler rekkverk på terrassedel ved trapp TG-3.

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk på deler av terrasse med høyder som er 50 cm over bakkenivå. Det er risiko for personskader TG-3.	
Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på oppføringstidspunktet som er 90 cm. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Terrasse på baksiden framstår med en del aldringsmessig slitasje.	
Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i manglende rekkverk på deler av terrassen. Øvrige avvik er tilstandsgrad 2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må monteres rekkverk der det mangler. Utbedringskostnad er kun for etablering av manglende rekkverk.	
Øvrige rekkverk bør monteres iht. krav for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.6 Vinduer og dører: Eldre kjellervindu og balkongdør



Svelling i nedre del av balkongdør etablert i

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Kjellervinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør har glass som er datostemplet 2006.	
Et vindu ved balkongdør i 2.etg er fra byggeåret.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Svelling på balkongdør som er etablert i 2.etasje. Et vindu på stue ved balkongdør er fra byggeåret. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon, luftlekkasjer er påregnelig.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av balkongdør må påregnes. Pga alder må det påregnes tiltak/utskifting av eldre vinduer.

De gamle vinduene i kjeller med koblet glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig. Utbedring/utskifting må påregnes.

6.7 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

I 1.etasje og 2.etasje så er vinduer er skiftet i 2003 på framsiden av huset og i 2000 baksiden inkl. kjøkken og spisestue.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning er skiftet i forbindelse med påbygg i 2001 og påbygg i 1978. Øvrig kledning er fra byggeåret.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Eldre kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i stedvis værslitt kledning og manglende/begrenset lufting bak kledningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt, eventuelt utbedre lufting i nedre del av kledningen.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Takrenner og nedløp er etablert i 2021.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Ingen avvik er registrert.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
-----------------	---------

Tak er luftet via raft.

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser. Ingen avvik er registrert.

6.12 Taktekking

Type tekking	Papp
--------------	------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Taktekking ble skiftet i 2021.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
--	-----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Det er ikke etablert noen takstige.	
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i malende takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å kontakte brann og feiervesenet anngående krav til takstige. Utbedringskostnad er for etablering av takstige på tak.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. For utbedring av knirk må det påregnes tiltak med undergulvet.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Vedovn 1984 peis og vedovn i 1.etg 1990. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bygningsdelen .	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet er oppgradert med lakking av fronter i 2005. Kjøkkenet framstår med normal tilstand i henhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Kontrollerte byggesøkte tegninger er datostemplet 20.06.79. / 20.06.79 og 15.03.83. Det avviker på byggesøkte opp imot dagens bruk. Kjeller er opprinnelig byggesøkt som: mat, 2 disp rom og kjellerstue. Kjelleren er i dag tatt i bruk som soverom, bad, gang, vaskerom og bod. Rommene er endret uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser i kjeller er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det foreligger ferdigattest dra byggeår datert 30.10.69 og ferdigattest for utvidet stue i 2.etg og utvidet/undergravd kjeller datert 07.12.79.

Det foreligger byggemelding om mindre byggearbeid for karnapp datert 28.06.20 og for garasje datert 15.06.95.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleretasjen, oppholdsom tilfredstiller ikke krav til varig opphold. Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu og tilfredsstiller ikke krav til lysinnslipp.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp til 2.etg er en lukket tretrapp og trapp til kjelleren er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket og trappetrinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det mangler rekkverk i nedre del av trapp ned til kjeller.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tilstandsgrad 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende rekkverk i nedre del av trapp bør etableres for bedre personsikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom. Selger har framvist faktura fra rørfornyng av avløpsrør i grunn som er utført i 2022.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er lokalisert i bod i 1.etg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendige vannrør.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i bod i 1.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2018 i tillegg til arbeider i forbindelse med oppgradering bad. Det er framvist samsvarserklæring. Selger opplyser at det er etablert tilførsel i garasje med mulighet for el-bilblader i 2025. Ingen samsvarserklæring.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

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

Boligen har delvis eldre stikk og ledning på elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på deler av anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Dette gjelder blant annet klargjøring av tilførsel til opplegg for el-bil.

TG-2 er satt pga. delvis eldre anlegg og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

194L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-0

Ingen avvik registreres.

6.24 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilerings via klaffventil på yttervegg og periodisk mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.25 Våtrom: Bad 1.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i forbindelse med en forsikringssak i 2018. Det er framlagt dokumentasjon på dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er nedsenket dusjsone med lokalt fall til sluk, gulv utenfor dusjsonen er flatt, vannsikkerheten er ivaretatt med et forhøyet tettesjikt ved dør. Ingen avvik er registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik registreres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2022 i forbindelse med en forsikringssak. Det er framvist faktura og beskrivelse av utbedringer.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Utover noe unøyaktig utførelse på baderomsplater registreres ingen vesentlige avvik, forholdet er kun av kosmetisk betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluket er et eldre støpejernsluk, det er montert klemring men denne har ikke god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer i området.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i eldre støpejernsluk med usikker tettet.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en bereder og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen avvik er registrert.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for god ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er synlige tettesjikt på overflater og hulltaking er derfor vurdert unødvendig. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt faktura og beskrivelse av utførende håndverkere.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er etablert etter byggeår, nøyaktig årstall for dette er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten i rommet er ivaretatt med et forhøyet tettesjikt ved dør. Det er noe begrenset kontroll av overflater bak dusjkabinett pga begrenset mulighet for å flytte dusjkabinett. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold om er mindre enn referansenivået i rapporten.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Våtrommet er vurdert og ha oppnådd forventet levetid og bør brukes med forsiktighet i påvente av en oppgradering. Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen avvik er registrert.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Det er naturlig avtrekk og ingen tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres mekanisk avtrekk, og det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-2**

Det registreres feil oppbygging med damspærre i vegg mot dusjsone. Det er to tette sjikt mot hverandre som blir en hermetisk lukket konstruksjon med risiko for fukt mellom sjiktene og grobunn til soppevekst. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i feil oppbygging av våtrom med damspærre i tillegg til tettesjikt.

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har pultaksform teknet med papp. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Utover normal slitasje registreres ingen vesentlige avvik. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

6.29 Øvrig: Garasje i felles garasjerekke

Beskrivelse

Garasje oppført med asfalt på gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har pultaksform teknet med papp. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Utover normal slitasje registreres ingen vesentlige avvik. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant