

Vollaveien 33A 0668 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1978

BRA: 129 m²

BRA-i: 125 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

13

TG-3

6

TG-IU

2

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, tilleggbygninger (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/rekvirenten 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/13140>

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

Yttervegger

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at utvendig beiset trepanel fra byggeår er stedvis preget av aldring, avflassing, sprekkdannelser, lokalt råteskadet og antatt muggsoppdannelser. Oppgraderinger må påregnes.

TG-3 er satt med tanke på at vindskier mot nedre del av tak utstikk er vesentlig råteskadet og må monteres nye.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Sorte, metall takrenner og nedløpsrør fra byggeår er preget av aldring, bruksslitasje, frostsprengning i vertikale skjøter. Funksjonsfeil ved at enkelte takrenner er gjenngrodde. Takrenner og nedløpsrør anbefales å montere nye i sammenheng med omtrekking av tak. Med tanke på alder bør lokale skader og lekkasjer påregnes i nær fremtid.

Det anbefales i større grad et brutt avløp mellom nedløpsrør og dreneringsrør ført opp fra terreng. Dette for i større grad å unngå frostsprengning av vertikale skjøter i nedløpsrør fra takrenner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere nye takrenner og nedløpsrør.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Skjevheter/høydeforskjell målt ved enkel laser nivellering av gulv i:

1.etasje:

Trappegang, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Soverom, ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

2.etasje/loft:

Arbeidsrom, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 2,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Det er ikke registrert forhold i boligen som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover at rekkehuset har vært utsatt for setninger i grunnen eller har behov for tiltak.

TG-3 er satt med tanke på oppgitt skjevhet i to soverom med skjevheter over 2,0 cm på 2 m lengde.

TG-2 er satt med tanke på rom med oppgitt skjevhet mellom 1,0 - 2,0 cm.

Underliggende estimert utbedringskostnad er satt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/wc i 1.etasje

Oppsummering

Badet er pusset opp med nye gulv- og veggfliser (veggfliser fra 2025) samt nytt sanitærutstyr i senere tid, ukjent år.

Plast gulvsluk fra ca 1978.

Sanitærutstyr i bad i 1.etasje:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Klosett. Fastmontert dusjvegg av herdet glass og forheng samt termostat dusjbatteri med to dusjhoder.

Servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone.

Hulltaking i vegg fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet i vegger mot dusjsone.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Bompuss under en gulvflis i dusjsone.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på plast gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1978, samt at gulvsluk ikke var mulig å besiktige på grunn av overliggende fiberduk og påført silikonmasse rundt overkant gulvsluk som ikke er utført i henhold til faglig standard.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Våtromsvinyl på gulv og malt våtromstapet på vegger.

Innredning:

Eldre, dels defekt benkeskap uten dørfronter med rustfritt benkebeslag og integrert vaskekum samt ettgreps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin.

Plast gulvsluk fra ca 1978.

Tilfredstillende fall mot gulvsluk i vaskerom.

Levetidsbetraktning på våtrom er 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt på gulv og vegger fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering med skifte av gulvsluk og tettesjikt må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Utstyr og innredninger

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at skyvedørgarderobe i ett soverom er dels defekt, at terrassebord på treplattung har stedvis løftet seg og er dels løse, stedvis større og varierende åpninger mellom terrassebord og at tett treggerde rundt markterasse og treplattung er preget av aldring og har behov for oppgradering/rens/beis.

TG-3 er satt med tanke på at manuellstyrte markiser foran to soveromsvinduer og stuevindu er vesentlig preget av bruksslitasje, aldring og at markiseduker er å anse som defekte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å demontere markiser.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at terreng rundt boligen er i vesentlig grad tilnærmet flatt. Det vil være risiko for stedvis vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved større nedbørsmengder. Det var ikke mulig å få et tilfredstillende inntrykk av fallforhold under treplattning montert på store deler av tomteområde på en side av huset.

Det er antatt etablert drenefunksjonelle løsninger under støpt såle og eventuelt rundt byggmassen i form av drenerende masser og drenerør i grunnen. Funksjonsevnen etter 47 år i terreng vil antatt være vesentlig redusert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere i hvilken grad avrenning fra terreng rundt boligen fungerer når det er sesong/nedbør for dette.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyde er målt til ca 93 cm. Dagen forskriftskrav er 100 cm inntil 10 m over terreng.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Naturlig avrenning fra balkong mellom trebord på gulv.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Rekkverk har stedvis større åpninger mellom horisontale trebord som lett kan benyttes som stigtrinn for barn, det anbefales og utbedre forholdet med tanke på fallsikring.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1978 og 1990 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke samt at enkelte vindusrammer er preget av malingavflassing, oppsprekking i trevirke og utvendig råteskadet.

Sprekkdannelse i ett felt av farget glass på innsiden av vindu i trappegang i 1.etasje.

Anbefalte tiltak

Vinduer fra 1978 og 1990 bør påregnes å monteres nye i nær fremtid.

Taktekking

Oppsummering

Taket er kun besiktiget fra terreng på grunn av mangel på stige for ankomst til tak.

TG-2 er satt med tanke på alder på betong takstein fra byggeår samt stedvis mosedannelser på takstein og at beslag rundt takhatter er stedvis preget av avflassing.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av takstein, underliggende tettesjikt og sløyfer/lekter bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at pipestokk/pipemur er innkledd i begge etasjeplan og derfor ikke mulig å inspisere.

Spjeldet lar seg ikke åpne/lukke på grunn av at grep er løst.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

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

Trapp

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at håndløper ikke er festet tilfredstillende til vegg, lysåpning mellom trappetrinn er målt til mellom 13,5-14,0 cm. (over 10 cm), lysåpning mellom rekkverksbord er målt til ca 15,5 cm (over 10 cm) og at rekkverkshøyden er målt fra topp ytterkant inntrinn til topp rekkverk til ca 87 cm (under 90 cm).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å feste håndløper bedre til vegg samt å utbedre øvrig nevnte forhold med tanke på fallsikring.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran i boligen og reduksjonsventil er montert i benkeskap i vaskerom. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Defekt manometer til reduksjonsventil på vanninntak i vaskerom.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

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 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år, at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999, at det ikke er oppført kursfortegnelsen i sikringsskapet og funksjonsfeil ved at reguleringshjul til termostat for varmekabler i bad i 2.etasje er defekt.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i boligen.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilerings og luftutskiftning i leiligheten bør etableres.

Våtrom: Bad/wc i 2.etasje

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vegg til dusjsonen i trappegang, det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at korkfliser i entre/VF er preget av bruksslitasje og stedvis lokale ujevnheter som antatt skyldes svelling.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på sprekkdannelse og knust glass i dør med farget glass mellom entre/VF og trappegang, at baderomsdør i 1.etasje er preget av bruksslitasje og fuktpåvirket i form av svelling, enkelte slarkete dørgrerp, funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke og at eldre foldedør til arbeidsrom er dels defekt og ikke mulig å lukke.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad/wc i 2.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluk plassert under hjørne boblebadekar. Det ble forsøkt på befaringssdag å hekte av frontpanel til boblebadekar for å få en bedre tilkomst til til gulvsluk, men undertegnede lykkes ikke med dette.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Garasjen var ikke tilgjengelig for innvendig besiktigelse på grunn av mangel på nøkkel.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å besiktige garasjeplassen innvendig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
25.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Dina Jonika**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**


TAKSTHUSET
Eiendomstaksering AS



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: **Vollaveien 33A, 0668 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	122	Bruksnr:	359	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1978					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er preget av en enkel og utidsmessig standard.

Rekkehus i to etasjer beliggende til internvei. Adkomst til boligen via internvei fra Vollaveien.
Kommunalt vann og avløp.

Det følger en garasjeplass i rekke med boligen. Garasjene er antatt oppført i ca 1978. Garasjen har vippeport fra byggeår. Garasjeplassen var ikke innvendig tilgjengelig for besiktigelse på grunn av mangel på nøkkel.

Rekkehuset er oppført med støpt såle. Bindingsverk med utvendig stående beiset trepanel.
Tidsriktig isolasjon fra byggeår.
Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein fra byggeår.
Det ble ikke registrert adkomst mulighet for inspeksjon av kaldtloft over deler av 2.etasje/loft.

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.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	78	4	0	0
2. etasje/loft	47	47	0	0	3
Totalt m²	129	125	4	0	3

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje/loft	53	47	6
Totalt m²	53	47	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	72	6	Entre/VF, bad/wc, trappegang, vaskerom, åpent kjøkken med spise plass, stue med utgang treplattung, soverom.	Garderoberom.
2. etasje/loft	47	47	0	Trappegang, bad/wc, arbeidsrom, 3 soverom - hvorav ett med utgang til balkong.	
Totalt m²	125	119	6		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte interne bruksareal følger en åpen utebod på ca 4,1 m² med adkomst fra hage.
Uteboden er oppført med en enkel åpen standard hvor det bl.a ikke er montert dør.

Areal beskrevet under ALH (areal med lav himlingshøyde) er målt i definert arbeidsrom (ca 2,5 m²) og i bad/wc (ca 3,7 m²) i 2.etasje, som til sammen er oppgitt til 6 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Drenering fra antatt byggeår.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at terreng rundt boligen er i vesentlig grad tilnærmet flatt. Det vil være risiko for stedvis vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved større nedbørsmengder. Det var ikke mulig å få et tilfredstillende inntrykk av fallforhold under treplattning montert på store deler av tomteområde på en side av huset. Det er antatt etablert drenefunksjonelle løsninger under støpt såle og eventuelt rundt byggmassen i form av drenerende masser og drenerør i grunnen. Funksjonsevnen etter 47 år i terreng vil antatt være vesentlig redusert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å kontrollere i hvilken grad avrenning fra terreng rundt boligen fungerer når det er sesong/nedbør for dette.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Det ble ikke registrert avvik utover stedvis noe skjevheter i gulv som skyldes antatt setninger i grunnen og som ikke ansees som unormalt i henhold til alder.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur/støpt såle er ikke synlig for kontroll.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nordvestvendt, overbygget balkongen på ca 2,9 m2. Balkongen er oppført i beiset trevirke med trebord på gulv montert med større glipper/avstand mellom gulvbord, understøttet av trebjelker samt trekkverk i front. Det ble målt en skjevhet/høydeforskjell på balkonggulv i lengderetning på ca 1,5 cm.	

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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyde er målt til ca 93 cm. Dagens forskriftskrav er 100 cm inntil 10 m over terreng. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Naturlig avrenning fra balkong mellom trebord på gulv. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk har stedvis større åpninger mellom horisontale trebord som lett kan benyttes som stigtrinn for barn, det anbefales og utbedre forholdet med tanke på fallsikring.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2+1 lags glass i entre/VF fra 1990. Forøvrig 2-lags isolerglass vinduer fra 1978, bortsett fra ett 2-lags isolerglass vinduer fra 2002 i kjøkken montert i vindusramme fra byggeår.

2-lags isolerglass vinduer fra 1978 i balkongdør og i dør til markterasse/hage. Ett vindu i trappegang i 1.etasje har montert farget glass.

Luftespalter er montert i vindusrammer bortsett fra i entre/VF og arbeidsrom. Åpne/lukke funksjon til spjeld foran luftespalter fungerer stedvis dårlig.

Ytterdør i entre/VF fra byggeår, utført i trevirke, døren er ikke brannklassifisert (B30). Døren har sikkerhetslås og elektronisk lås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se beskrivelse for årstall i overliggende pkt.

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?

Ja

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

Nei

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

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1978 og 1990 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke samt at enkelte vindusrammer er preget av malingavflassing, oppsprekking i trevirke og utvendig råteskadet.

Sprekkdannelse i ett felt av farget glass på innsiden av vindu i trappegang i 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fra 1978 og 1990 bør påregnes å montere nye i nær fremtid.

6.5 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Utvendig beiset trepanel fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger**TG-3**

TG-2 er satt med tanke på at utvendig beiset trepanel fra byggeår er stedvis preget av aldring, avflassing, sprekkdannelse, lokalt råteskadet og antatt muggsoppdannelse.

Oppgraderinger må påregnes.

TG-3 er satt med tanke på at vindskier mot nedre del av tak utstikk er vesentlig råteskadet og må monteres nye.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Taket er oppført med tresperrer som bærekonstruksjon med synlige underliggende malte gipsplater.

Det ble ikke registrert adkomst mulighet for inspeksjon av kaldtloft over deler av 2. etasje/loft.

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?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Sorte, metall takrenner og nedløpsrør fra byggeår er preget av aldring, bruksslitasje, frostsprengning i vertikale skjøter. Funksjonsfeil ved at enkelte takrenner er gjenngrodde. Takrenner og nedløpsrør anbefales å montere nye i sammenheng med omtrekking av tak. Med tanke på alder bør lokale skader og lekkasjer påregnes i nær fremtid. Det anbefales i større grad et brutt avløp mellom nedløpsrør og dreneringsrør ført opp fra terreng. Dette for i større grad å unngå frostsprengning av vertikale skjøter i nedløpsrør fra takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere nye takrenner og nedløpsrør.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Taket ble kun besiktiget på en side fra terreng mot gate. Det var ikke adkomstmulighet til tak i form av fremlagt stige på befaringsdag.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taket er tekket med betong takstein fra byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er kun besiktiget fra terreng på grunn av mangel på stige for ankomst til tak. TG-2 er satt med tanke på alder på betong takstein fra byggeår samt stedvis mosedannelser på takstein og at beslag rundt takhatter er stedvis preget av avflassing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av takstein, underliggende tettesjikt og sløyfer/lekter bør påregnes i nær fremtid.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ukjent om takvinkelen er 27 grader eller mer som medfører krav til snøfangere over inngangsparti og naturlig uteplasser. I henhold til original snitt tegning av huset fremkommer det en takvinkel på ca 25 grader. Det er ikke montert snøfangere på tak. Feiestige er montert på taket.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Skjevheter/høydeforskjell målt ved enkel laser nivellering av gulv i:

1.etasje:

Trappegang, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Soverom, ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

2.etasje/loft:

Arbeidsrom, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 2,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Det er ikke registrert forhold i boligen som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover at rekkehuset har vært utsatt for setninger i grunnen eller har behov for tiltak.

TG-3 er satt med tanke på oppgitt skjevhet i to soverom med skjevheter over 2,0 cm på 2 m lengde.

TG-2 er satt med tanke på rom med oppgitt skjevhet mellom 1,0 - 2,0 cm.

Underliggende estimert utbedringskostnad er satt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Leca elementpipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Åpen peis

Åpen peis montert i soverom, tidligere del av stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra bakken

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

TG-2 er satt med tanke på at pipestokk/pipemur er innkledd i begge etasjeplan og derfor ikke mulig å innsisere.

Spjeldet lar seg ikke åpne/lukke på grunn av at grep er løst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

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

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
Åpent kjøkken med spiseplass: Lyse, glattlakkerte fronter med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Hvitvarer er ikke funksjonstestet. Dør til oppvaskmaskin er påført lys gløttlakkert front som er montert med lim. Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke etablert. Det er ikke montert laminatbelegg på ende av to benkeplater, forholdet anbefales å utbedre. Laminat benkeplate er skjøtet på en lengderetning. Det er montert tape/belegg over skjøt. Forøvrig vurderes kjøkkeninnredningen å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner, bortsett fra noe bruksslitasje på enkelte fronter og skade på metall dørfront til oppvaskmaskin lokalt. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, montert ny i 2025.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredsstillende sug gjennom ventilator. Fleksibelt avtrekksrør mellom ventilator og ventilasjonskanal i tak er godt synlig.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen, bortsett fra at del av opprinnelig stue er ombygget til soverom samt at opprinnelig dusjbad og wc-rom i 2.etasje er ombygget til ett større bad/wc. Nevnte forhold er ikke søknadspliktig hos kommunen.	
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
Ferdigattest - Vollaveien 33A. Bygningens art: Nybygg. Datert 14.03.1983. Ferdigattest - Vollaveien 33A. Arbeidets art: Innkledning av vindfang, nytt dørparti. Datert 08.02.1982.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2024. Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp fra byggeår med åpne opptrinn, belegg er montert på inntrinn med metall lister på ytterkant av inntrinn. Malt rekkverk samt malt håndløper som rundstokk montert på vegg. Bredde på trapp målt på innside av trappevanger er ca 82 cm, samt bredde i trappeløp målt fra vegg til innside rekkverk på ca 87 cm. Krav til bredde i trappeløp med vinkel utforming i henhold til dagen byggt teknisk forskrift er 90 cm.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at håndløper ikke er festet tilfredstillende til vegg, lysåpning mellom trappetrinn er målt til mellom 13,5-14,0 cm. (over 10 cm), lysåpning mellom rekkverksbord er målt til ca 15,5 cm (over 10 cm) og at rekkverkshøyden er målt fra topp ytterkant inntrinn til topp rekkverk til ca 87 cm (under 90 cm).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å feste håndløper bedre til vegg samt å utbedre øvrig nevnte forhold med tanke på fallsikring.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er i vesentlig grad fra byggeår bortsett fra synlige avløpsrør i kjøkken og begge bad fra senere tid, ukjent år.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det ble ikke registrert stakeluke på avløpsopplegget innvendig i boligen. Staking av avløpsrør kan normalt skje fra innvendig tilgjengelig avløpsrør eller gulvsluk. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved gulvsluket i 1.etasje. Det registreres noe sen avrenning fra enkelte tappesteder. Forholdet anbefales å utbedre.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Badet i 2.etasje er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med integrert fordelingskap i vegg i badet. Det er montert plast vannrør som skjult rørføring i forbindelse med bad i 2.etasje samt i benkeskap i kjøkken i senere tid. Forøvrig er det montert synlige kobberrør fra byggeår og senere tid, stedvis forkrommede kobberrør montert på vegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelskap?	Nei
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
Kaldtvanns hovedstoppekran i boligen og reduksjonsventil er montert i benkeskap i vaskerom. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Defekt manometer til reduksjonsventil på vanninntak i vaskerom. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i begge bad fra senere tid. Halogen downlight belysning i begge bad, stue og soverom i 1 etasje fra senere tid. Sikringsskapet er plassert i trappegang i 1.etasje med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Deler av elektrisk anlegg i kjøkken og begge bad er oppgradert i senere tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

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 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år, at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999, at det ikke er oppført kursfortegnelsen i sikringsskapet og funksjonsfeil ved at reguleringshjul til termostat for varmekabler i bad i 2.etasje er defekt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

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-1**

Separat varmtvannsbereder på antatt ca 200 liter, montert i rom med gulvsluk. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad i 1.etasje, vaskerom samt gjennom en avtrekksventil i bad i 2.etasje. Elektrisk avtrekksvifte er montert mot en avtrekksventil i bad i 2.etasje. Det er ikke montert avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken. Det er etablert tilluftsventiler gjennom yttervegg i entre/VF og garderoberom, forøvrig er det ikke montert tilluftsventiler i yttervegger. Det er etablert luftespalte i vindusrammer bortsett fra i arbeidsrom og entre/VF.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering og luftutskiftning i leiligheten bør etableres.	

6.21 Våtrom: Bad/wc i 1.etasje

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	
Badet er pusset opp med nye gulv- og veggfliser (veggfliser fra 2025) samt nytt sanitærutstyr i senere tid, ukjent år. Plast gulvsluk fra ca 1978. Sanitærutstyr i bad i 1.etasje: Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Klosett. Fastmontert dusjvegg av herdet glass og forheng samt termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone. Hulltaking i vegg fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet i vegger mot dusjsone. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold. Bompuss under en gulvflis i dusjsone. Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm. Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall. Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. TG-3 er satt med tanke på alder på plast gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1978, samt at gulvsluk ikke var mulig å besiktige på grunn av overliggende fiberduk og påført silikonmasse rundt overkant gulvsluk som ikke er utført i henhold til faglig standard.	

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.22 Våtrom: Bad/wc i 2.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fiser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er ombygget i senere tid, ukjent år med bl.a antatt nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ikke kontrollert

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**

Del av baderomsgulv er i tilnærmet vater. Fall mot gulvsluk i del av bad med hjørne boblebadekar antas tilfredstillende. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende måling av fall mot gulvsluk under hjørne boblebadekar.

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?

Ikke kontrollerbart

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?

Ukjent

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluk plassert under hjørne boblebadekar.

Det ble forsøkt på befaringsdag å hekte av frontpanel til boblebadekar for å få en bedre tilkomst til gulvsluk, men undertegnede lykkes ikke med dette.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Heldekkende servantbenk med to integrerte servanter og to ettgreps servantbatterier med underliggende servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende lyspunkt over servant. Veggklosett. Hjørne boblebadekar med frontpanel og termostat badebatteri for innbygging. Dysene i boblebadekar ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon med to avtrekksventiler i badet hvorav en er påført elektrisk avtrekksvifte.

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-2

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vegg til dusjonen i trappegang, det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabilitering/ombygging av badet.

6.23 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Våtromsvinyl på gulv og malt våtromstapet på vegger.

Innredning:

Eldre, dels defekt benkeskap uten dørfronter med rustfritt benkebeslag og integrert vaskekum samt ettgreps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin.

Plast gulvsluk fra ca 1978.

Tilfredstillende fall mot gulvsluk i vaskerom.

Levetidsbetraktning på våtrom er 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt på gulv og vegger fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering med skifte av gulvsluk og tettesjikt må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.24 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

1.etasje:

Fliser i bad og kjøkken, våtromsvinyl i vaskerom, korkfliser i entre/VF, vinylplater i garderobesrom, forøvrig malt parkett.

2.etasje:

Fliser i bad, belegg i trappegang, forøvrig laminatplater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at korkfliser i entre/VF er preget av bruksslitasje og stedvis lokale ujevnheter som antatt skyldes svelling.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.25 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

1.etasje:

Fliser i bad, malt våtromstapet i vaskerom, malt panel i entre/VF, malte plater i garderoberom, malt tapet i trappegang, tapet og malt tapet i kjøkken, tapet og malte plater/panelplater i stue, teglstein, tapet og malte plater/panelplater i soverom.

2.etasje:

Fliser i bad, malt tapet/plater i trappegang, malte panelplater i ett soverom og arbeidsrom, forøvrig tapet og malte panelplater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Sprekk i en veggflis i bad i 2.etasje, forøvrig fremstår vegger som normalt godt vedlikeholdte.

6.26 Øvrig: Tak

Beskrivelse

1.etasje:

Malt panel i entre/VF og garderoberom, forøvrig malte plater.

2.etasje:

Malt glassfiberstrie i arbeidsrom, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 3,36 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.27 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Eldre, glattmalte dører fra byggeår - hvorav en dør med farget glass mellom entre/VF og trappegang.

Lyse, glattlakkerte dører til begge bad og to soverom fra senere tid, ukjent år.

Lys, lakkert, profilert dør til soverom i 1.etasje fra senere tid, ukjent år.

Eldre foldedør til arbeidsrom fra ukjent år.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på sprekkdannelser og knust glass i dør med farget glass mellom entre/VF og trappegang, at baderomsdør i 1.etasje er preget av bruksslitasje og fuktpåvirket i form av svelling, enkelte slarkete dørgrep, funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke og at eldre foldedør til arbeidsrom er dels defekt og ikke mulig å lukke.

6.28 Øvrig: Utstyr og innredninger

Beskrivelse	
Dørklokke. Frittstående garderoberom mot en langvegg i garderobeskapet har ikke dørfronter. Fastmontert skyvedørgarderobe i ett soverom i 2.etasje. Eldre, manuellstyrte markiser foran vinduer i to soverom i 2.etasje og stuevindu i 1.etasje. Dels overbygget markterrasse med adkomst fra stue oppført i trevirke mot terreng. Stor treplattung mot mark montert på hele uteområdet på en side av huset. Det er montert tett tregjerde med stående panel og to integrerte dørporter rundt markterrasse og treplattung. Det var ikke mulig å besiktige underliggende bærende konstruksjoner og fundamenter for markterrasse og treplattung på grunn av manglende adkomst.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
TG-2 er satt med tanke på at skyvedørgarderobe i ett soverom er dels defekt, at terrassebord på treplattung har stedvis løftet seg og er dels løse, stedvis større og varierende åpninger mellom terrassebord og at tett tregjerde rundt markterrasse og treplattung er preget av aldring og har behov for oppgradering/rens/beis. TG-3 er satt med tanke på at manuellstyrte markiser foran to soveromsvinduer og stuevindu er vesentlig preget av bruksslitasje, aldring og at markiseduker er å anse som defekte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å demontere markiser.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse	
Det følger en garasjeplass i rekke med boligen, antatt oppført i ca 1978. Garasjerekken er oppført i beiset trevirke med separate vippeporter til hver garasjeplass.	
Oppsummering av øvrig	TG-IU
Garasjen var ikke tilgjengelig for innvendig besiktigelse på grunn av mangel på nøkkel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å besiktige garasjeplassen innvendig.	

6.30 Kryp-kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant