

Tilstandsrapport

📍 Hanna Ruuds veg 3 A, 2005 RÆLINGEN

📖 RÆLINGEN kommune

gnr. 104, bnr. 248

Areal (BRA): Enebolig 256 m², Garasje 42 m²



Befaringsdato: 13.10.2023

Rapportdato: 01.11.2023

Oppdragsnr.: 13372-3637

Referansenummer: AW1622

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

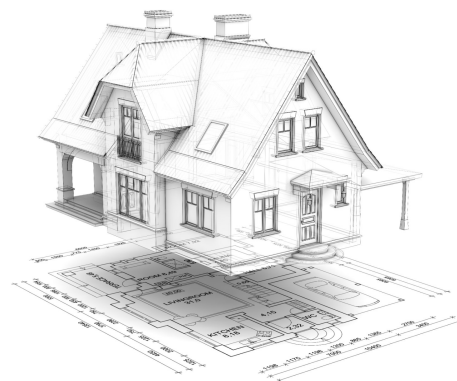
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



NITO

Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer oppført i 1951. Bygningen er oppført i murverk- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle. Datidens byggregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2010: Satt inn IKEA kjøkkeninnredning i 1.etg (tidligere eier)
2011: Drenert utvendig (tidligere eier)
2016: Oppgradering av sikringsskap (utført av Power Expert Veronica Fita, det foreligger dokumentasjon og sluttkontroll)
2019: Bygget to hybler med kjøkken og bad/wc i kjelleretasje
2019: Ominnredet og pusset opp deler av 1.etg og 2.etg (loftetasje)
2019: Etterisolert yttervegger i 1.etg innvendig med 5 cm isolasjon
2019: Satt inn flere nye kjellervinduer
2019: Pusset opp alle bad/wc (utført av faglært - LS Snekker og Maler AS og ufaglært/egeninnsats). Det foreligger arbeidskontrakt, dog ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsopplysninger og opplysninger gitt av selger.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Innredet 2.etg (loft) med lukket/skjult takverk og sideloft på begge sider. Taket er tekket med sort betongtakstein fra ca. 1985. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Nedløpsrør er ført ned til drenerør. Det er montert snøfangere på deler av taket og stigetrinn for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk kledd utvendig med stående trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1985, 1989, 1993 og 1997. Malt trevindu med koblet glass og blyglass ved trapp i 1.etg. Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 2019 i kjeller. Malt profilert hoveddytterdør i tre med glassfelt fra 1997. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass fra ca. 1990. Hvit glatt ytterdør i tre med glassfelt fra 2019 til kjeller. Glassbaldakin over ytterdør. 3 stk hvite glatte brann- og lydklassifiserte dører mellom hybler og hoveddel fra 2019. Utgang et soverom i 1.etg til sydvestvendt terrasse på ca. 12 m². Terrassedekke i betong (tak over underliggende bod). Levegg og rekkverk i malt treverk. Det er montert utelys og solmarkise. Utvendig trapp og rekkverk i treverk til hovedinngang. Steinbelagt uteplass ved kjellerinngang. Boligen har to pipeløp. Teglskorstein fra byggeår. Utvendige pipeløp er beslått med heldekkende beslag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag i 1 og 2.etg. Hoveddel: Gulv 2.etg: Parkettgulv i trapperom, stue/kjøkken og i begge soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/hall. Laminatgulv i stue og spisestue. Parkettgulv i begge soverom. Parkett- og laminatgulv i kjøkken. Gulv kjeller: Flislagt gulv i trapperom. Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malte plater. Malt MDF-panel (smartpanel) i kjøkken. Vegger kjeller: Hovedsakelig malt MDF-panel (smartpanel). Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte plater, malt trepanel og takess. Hybel 1: Gulv: Laminatgulv i kjellerstue, kjøkken og soverom. Vegger: Malte plater og MDF-panel. Himlinger: Takess. Hybel 2: Laminatgulv i stue/kjøkken, mellomgang, soverom og bod. Vegger: Malt MDF-panel og malt teglstein. Himlinger: Takess. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig pipeløp er pusset/malt. Sotluke lokalisert i kjeller. Contura peis med glassdør i stue i 1.etg. Varmebestandig dekkplate av blikk e.l på gulv foran peis. Store deler av kjelleretasje ligger under/mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i kjellerbod i hybel 2, og påvist fukt. Innvendig tretrapper med sving og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte vanger og opptrinn, samt lakkerte trappetrinn. Rekkverk i malt treverk. Innerdører av varierende type og alder. Hvite og sorte profilerte innerdører i tre. Hovedsakelig formpressede innerdører (lettdører). Innerdører med glassfelt til spisestue i 1.etg og stue i 2.etg (loft). Malte karmar og dørgerikter. Plassbygget skap/kott i et soverom i 2.etg (loft). Garderobeskap i entré/hall og soverom i 1.etg. Garderobeskap i soverom i begge hybler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc i 2.etg (loft) hoveddel ble pusset opp i 2019. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, nedfeldt porselenservant, ettgrepsservantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Bad/wc i 1.etg (hoveddel) ble pusset opp i 2019. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget systerne. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, benkeplate i marmor e.l, porselenservant, ettgrepsservantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i kjeller (hybel 1) ble pusset opp i 2019. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med takess og downlights. Vegghengt toalett og innebygget systerne. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgrepsservantarmatur, overskap, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående varmtvannsbereder og opplegg og plass for vaskemaskin.

Bad/wc i kjeller (hybel 2) ble pusset opp i 2019. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med takess og downlights. Vegghengt toalett og innebygget systerne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgrepsservantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående varmtvannsbereder plassert på stativ i tre over vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2.etg: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgrepsservantarmatur. Integrert glasskeramisk platetopp og stekeovn. Det er satt inn brukt kjøkkeninnredning i senere tid.

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite profilerte fronter, vitrineskap og heltre benkeplater. Nedfeldt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgrepsservantarmatur. Malt trepanel over kjøkkenbenk, fliser rundt kjøkkenventilator og benkebelysning. Sort kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, fryseboks og kjøle-/fryseskap.

Hybel 1: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Nedfeldt benkebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgrepsservantarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Ukjent alder. Det er satt inn brukt kjøkkeninnredning i senere tid.

Hybel 2: Kjøkkeninnredning fra 2019 med hvite høyglans laminerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrepsservantarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for vaskemaskin (smal type). Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Ca. 120-150 liter Høiax varmtvannsbereder plassert på bad/wc i 1.etg, ukjent eksakt årstall. 116 liter Oso varmtvannsbereder datert 05.05.2014 plassert på bad/wc i hybel 1. 113 liter Høiax varmtvannsbereder plassert på bad/wc i hybel 2. Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og plast type rør-i-rør av varierende alder. Boligen har 4 stk vannfordelerskap. Hovedstoppekran lokalisert i fordelerskap i kjeller. Avløpsrør av pvc/plast. Stedvis utskiftninger ifm. oppussing av kjøkken og våtrom. Hovedstrekk er trolig av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. 230 V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Boligen har 3 stk sikringssskap. Sikringssskap i 1.etg hoveddel: 63 A hovedsikring, 50 A hovedbryter, 32 A hovedsikring til garasje, overspenningsvern, digital strømmåler og 21 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringssskap hybel 1: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringssskap hybel 1: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Elektrisk oppvarming. Varmefolie fra 2019 i stue og spisestue i 1.etg, samt flere rom i kjeller. Varmekabler i entré/hall og bad/wc i 1.etg, bad/wc i 2.etg, samt begge bad/wc i kjeller. Downlights i entré/hall, stue, spisestue og bad/wc i 1.etg, trapperom og felles gang i kjeller, kjellerstue og bad/wc i hybel 1, samt stue/kjøkken og bad/wc i hybel 2. Tv- og internett tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Det ble drenert rundt huset i 2011. Synlig grunnmursplast med topplast over terreng. Støpt betongsåle. Grunnmur i betong fra byggeår. Utvendig pusset og malt over terreng. Eiendommen har skrånende terreng mot nordøst. Skrånende terreng nordvest- og sydøst side. Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side (bakside og framside). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje (loftsetasje)	55	55	0
1.Etasje	100	100	0
Kjeller	101	101	0
Sum	256	256	0
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	42	0	42
Sum	42	0	42

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggetegninger av kjeller og 1.etg datert 24.04.1951 og 10.08.1965. Det foreligger ingen byggetegning av 2.etg (loftsetasje). Boligen er tilbygget, ominnredet og bruksendret. Det er bygget to hybler i kjeller, samt ominnredet 1.etg og 2.etg (loft). Det foreligger ingen byggemelding, søknad/godkjenning for bruksendring samt ferdigattest. 2.etg (loft): Det foreligger ingen byggetegning. Etasjen er ominnredet og bruksendret. Dette krever søknad/godkjenning. 1.etg: Etasjen er ominnredet og bruksendret. Opprinnelig byggemeldt "terrasse" er bygget inn, og er i dag stue og soverom. Det foreligger ingen byggemelding/ferdigattest. Opprinnelig "gang og bad" er i dag utvidet bad/wc. Opprinnelig "vindfang og entré" er i dag entré/hall. Opprinnelig "kjøkken og soverom" er i dag del av entré og kjøkken. Kjelleretasje: Etasjen er ominnredet og bruksendret fra opprinnelig byggetegning. Etasjen er bruksendret til 2 hybler. Fasaden er endret - det er satt inn flere vinduer og opprinnelig adkomst/dør er flyttet. Det foreligger ingen byggemelding/ferdigattest. Opprinnelig byggemeldt "gang, kjøkken, vask og hushold" er i dag hybel 1 bestående av kjellerstue, kjøkken, bad/wc og soverom. Vindu i soverom ble målt til ca. 90x90 cm og er montert ca. 1,13 m over gulv. Opprinnelig byggemeldt "stue, soverom, kott, wc og ved" er i dag hybel 2 bestående av kjellerstue m/kjøkken, bad/wc, soverom og bod. Vindu i soverom ble målt til ca. 90x90 cm og er montert ca. 1,19 m over gulv. Rømningsvindu som er montert mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Garasje

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

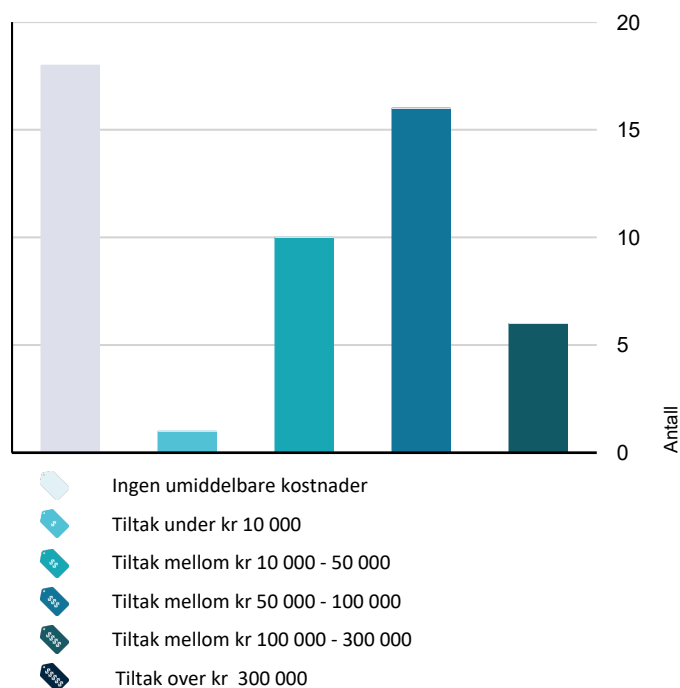
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger (pipen skal ha 4 synlige sider). Del av pipe er kledd inn med plater i flere rom. Sotluke i kjeller er plassert bak baderomsvegg i treverk (baderomsvegg i treverk er bygget nærmere enn 300 mm fra sotluke - fare for varmeutvikling).



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Ved hulltaking ble det påvist dampspærre/plast bak mdf-panel. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampspærre/plast. Dette var vanlig på 1980-1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og kan forårsake kondensdannelse/fuktskader. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 27, % fukt (vektprosent) som indikerer fukt. Rommet har synlig fukt-/svelleskadet mdf-panel, muggsopp i vinduskarm og takess i himling som har slått seg. Det stod en avfukter i rommet på befaringsdagen. Mulige årsaker til fukt kan være utetthet fra overliggende terrasse, dårlig ventilasjon, sviktende utvendig fuktsikring og/eller kapillæroppsug. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Svertesopp er registrert

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fuger.

Sammendrag av boligens tilstand

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på vegger. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Oppsprekk i flisfuger ved innkassing/innbygd toalett. Åpning/hulrom bak stikkontakt. Hull i himlingsplate for vannrør til varmtvannsbereder. Skade i vegg ved varmtvannsbereder (deler av fliser, våtromsplate, membran m.m er fjernet for å få plass til bereder).



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Ufagmessig utførelse. Membran og overflater ved varmtvannsbereder er skadet (brudd i membran/våtromsystem). Deler av fliser, våtromsplate og veggmembran m.m er fjernet for å få plass til bereder. Mangelfull gulvmembran ved varmtvannsbereder. Sluk mellom toalett og vaskemaskin er tettet med fugemasse (feilmontering av sluk som i ettertid er fylt/tettet - sluket er ikke i bruk). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Ufagmessig utførelse. Det er laget åpning i vegg for sotluke lokalisert i vegg bak varmtvannsbereder. Her er det ingen membran, og treverk bygget/montert nære sotluke. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > 2.Etasje (loftsetasje) > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert kjøkkenventilator.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Alder gjelder kobberrørene. Vannfordelerskap på bad/wc i 1.etg og 2.etg mangler overløp til gulv, sluk e.l. Vannfordelerskap på bad/wc i 1.etg er montert på en måte som gjør det vanskelig å åpne/lukke fronten. Flere fordelerskap mangler innvendige pakninger rundt skruerull/innfestning (utett). Rørkursene er ikke merket.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har stedvis falmende farge, slitasje og mosedannelse.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Stedvis synlig slitasje og mindre mekaniske skader grunnet alder. Det mangler snøfangere på deler av taket nordøst side (baksiden).



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis synlig værslitasje, oppsprekk i bordkledning og generelt vedlikeholdsbehov. Det er utført fasadeendring nordvest side - arbeidet fremstår ufagmessig utført. Trekledningen er fra byggeår. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Beslag mellom terrassedekket og grunnmur fremstår ufagmessig montert. Terrassen ligger over kjellerrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Rekkverkshøyde målt til ca. 0,87 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Det er avvik:

Synlig bruksslitasje og vedlikeholdsbehov. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,88 m. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på overflater.

Fuktskade md-panel i kjøkken i 1.etg. Fuktskade i svelle-skade md-panel og takess i kjellerbod. Stedvis bruksslitasje/bruksmerker på gulv og overflater i flere rom. Laminatgulv har antydning til svelleskade i flere rom. Slitt parkettgulv i soverom i 1.etg. Påvist knirk i gulv i enkelte rom. Deler av oppussingsarbeidet fremstår ufagmessig utført. Stedvis manglende listverk og skjøtet listverk med glipper. Skjøtet gulv med glipper mot enkelte terskler. Stedvis ujevnt påført sparkelmasse.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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

Det er avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis bruksmerker på dører, karm og listverk. Stedvis ufagmessig montert karm og listverk. Sprekk i terskel til et soverom i 1.etg. Enkelte innerdører tar i terskel/karm.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er avvik:

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på gulv. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Ufagmessig flislegging/utførelse rundt sluk (sprukket flis, flisbiter/kapp og silikonfuge i stedet for flisfuge).



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Servantinnredning er plassert direkte på gulv og har svelleskade. Baderomsinnredning har skadet front. Ufagmessig montering/flislegging rundt vannfordelerskap. Fordelerskap mangler overløp til gulv. Delvis defekt belysning over speil.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fuger. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Svertesopp er registrert

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Misfargede fliser og fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Stedvis oppsprekk i flisfuger. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge. Hull i veggfliser for vannrør til varmtvannsbereider. Åpning i vegg til sotluke.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Svertesopp er registrert

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble målt ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Misfargede fliser og fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Stedvis oppsprekk i flisfuger. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Servantinnredning har bruksslitasje og småskader.



Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger. Svertesopp er registrert

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Svertesopp er registrert

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Våtrommet har ingen terskel (flatt ut til tilstøtende rom). Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Misfargede fliser og fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er avvik:

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på vegger. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på gulv. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Våtrommet har ingen terskel (flatt ut til tilstøtende rom).



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Ingen synlig membran rundt rørgjennomføringer. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning har skade på benkeplate. Ufagmessig montering/flislegging rundt vannfordelerskap. Fordelerskap mangler overløp til gulv. Upraktisk plassering av opplegg for vaskemaskin (smal/liten gåplass). Dørkarm og listverk sitter løst (ufagmessig utførelse).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Stedvis synlig bruksslitasje på fronter, benkeplater og skapskrog. Flere benkeskap er plassert rett på gulv uten sokkelbein og gulvsokkel. Fuktskade og svertesopp på trepanel og belistning bak oppvaskkum.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis synlig bruksslitasje på enkelte fronter og benkeplater. Svertesopp på silikon bak oppvaskkum. Det er ikke montert gulvsokler.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Benkeplater har fukt-/svelleskader. Svertesopp på silikonfuger ved oppvaskkum. Det er ikke montert gulvsokler.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > 2.Etasje (loftsetasje) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Synlig bruksslitasje. Benkeplater er skjøtet og montert ujevnt. Det er ikke montert gulvsokler. Benkeskap er i ender understøttet av trekloss og en del av plastrør/avløpsrør. Integrert stekeovn står på gulv og mangler skapskrog. Fremstår ufagmessig.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

230 V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Boligen har 3 stk sikringsskap. Sikringsskap i 1.etg hoveddel: 63 A hovedsikring, 50 A hovedbryter, 32 A hovedsikring til garasje, overspenningsvern, digital strømmåler og 21 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap hybel 1: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap hybel 1: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. TG2 gis grunnet manglende tilsyn i senere tid, samt manglende samsvarserklæring og dokumentasjon. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBAR TILTAK**



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis bruksmerker på dører, karmer og listverk. Dørene har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik, stedvis lokale skjevheter og knirk i enkelte rom. 2.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 17 mm i nordvestvendt soverom. Ca. 18 mm høydeforskjell i trapperom. Ca. 12 mm i stue/kjøkken. 1.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 11 mm i sydøstvendt soverom. Ca. 16 mm i stue og spisestue. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter grunnet krymp, nedbøyinger osv.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Trappene har synlig bruksslitasje. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,80 m. Åpning i rekkverk er større enn 10 cm. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Ufagmessig montering/flislegging rundt vannfordelerskap.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonssør er ført gjennom vegg mellom hybel 1 og hoveddel, og ut gjennom yttervegg. Det er forsøkt tettet med pakketeip rundt gjennomføringer. Ufagmessig utførelse.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Alder gjelder hovedstrekk.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Beredere er tilkoblet strømmen med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og type drenering (2011). Det er utifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering kan ha begrenset effekt. Ved fuktsøk i kjellerbod ble det indikert forhøyede fuktverdier i nedkant grunnmur og kjellergulv. Dette kan tyde på sviktende utvendig fuktsikring og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Det bemerkes og at boden ligger under terrasse - risikokonstruksjon. Store deler av kjelleretasje er innredet. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Sprekk i murte/pussede fasader ved kjellerinngang samt over kjellervindu sydvest side

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivarettatt rundt hele huset. Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side (bakside og framside).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1951

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

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

Vedlikehold

Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med sort betongtakstein fra ca. 1985, ref. tidligere salgsoppgave. Ukjent eksakt alder. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og vindu i 2.etg med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.



Tekkingen har stedvis falmende farge, slitasje og mosedannelse



Tekkingen har stedvis falmende farge, slitasje og mosedannelse

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har stedvis falmende farge, slitasje og mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekingen kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Trolig fra 1980 tallet, ukjent eksakt alder. Nedløpsrør er ført ned til drenerør. Det er montert snøfangere på deler av taket og stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis synlig slitasje og mindre mekaniske skader grunnet alder. Det mangler snøfangere på deler av taket nordøst side (baksiden).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Utskiftninger må påregnes i årene som kommer. Det anbefales å montere snøfangere ved baksiden av huset der fallhøyden er stor.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk kledd utvendig med stående trepanel fra byggeår. Yttervegger i 1.etg ble etterisolert innvendig med 5 cm isolasjon i 2019 iflg. eier. Ellers ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Synlig værslitasje, oppsprekk i bordkledning og generelt vedlikeholdsbehov



Fasadeendring nordvest side - ufagmessig utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis synlig værslitasje, oppsprekk i bordkledning og generelt vedlikeholdsbehov. Det er utført fasadeendring nordvest side - arbeidet fremstår ufagmessig utført. Trekledningen er fra byggeår. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindspærre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Innredet 2.etg (loft) med lukket/skjult takverk og sideloft på begge sider. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Det ble ikke opplyst om etterisolering i senere tid. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra sideloft på begge sider med de begrensninger det medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er lukket/skjult. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon. Stedvis synlig fuktmerker i sideloft. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. grunnet konstruksjonens alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1985, 1989, 1993 og 1997 i 1.etg, 2.etg og i kjeller. Malt trevindu med koblet glass og blyglass ved trapp i 1.etg. Malte karmene og listverk.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer - 2

TG 1

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 2019 i kjeller. Malte karmene og listverk. Normal slitasjegrade og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

TG 2

Malt profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 1997. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass fra ca. 1990. Dørene er vanskelig å tidfeste grunnet svak/utydelig merking i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksmerker på dører, karmene og listverk. Dørene har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører - 2

TG 1

Hvit glatt ytterdør i tre med glassfelt fra 2019 til kjeller. Glassbaldakin over ytterdør. 3 stk hvite glatte brann- og lydklassifiserte dører mellom hybler og hoveddel fra 2019. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang et soverom i 1.etg til sydvestvendt terrasse på ca. 12 m². Terrassedekke i betong (tak over underliggende bod). Levegg og rekkverk i malt treverk. Det er montert utelys og solmarkise. Steinbelagt uteplass ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Beslag mellom terrassedekket og grunnmur fremstår ufagmessig montert. Terrassen ligger over kjellerrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Rekkverkshøyde målt til ca. 0,87 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapp og rekkverk i treverk til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig bruksslitasje og vedlikeholdsbehov. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,88 m. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Hoveddel: Gulv 2.etg: Parkettgulv i trapperom, stue/kjøkken og i begge soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/hall. Laminatgulv i stue og spisestue. Parkettgulv i begge soverom. Parkett- og laminatgulv i kjøkken. Gulv kjeller: Flislagt gulv i trapperom. Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malte plater. Malt mdf-panel (smartpanel) i kjøkken. Vegger kjeller: Hovedsakelig malt mdf-panel (smartpanel). Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte plater, malt trepanel og takess.

Hybel 1: Gulv: Laminatgulv i kjellerstue, kjøkken og soverom. Vegger: Malte plater og mdf-panel. Himlinger: Takess. Hybel 2: Laminatgulv i stue/kjøkken, mellomgang, soverom og bod. Vegger: Malt mdf-panel og malt teglstein. Himlinger: Takess.

Store deler av boligen ominnredet og pusset opp i 2019. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Fuktskadet mdf-panel i kjøkken i 1.etg. Fukt-/svelleskade mdf-panel og takess i kjellerbod. Stedvis bruksslitasje/bruksmerker på gulv og overflater i flere rom. Laminatgulv har antydning til svelleskade i flere rom. Slitt parkettgulv i soverom i 1.etg. Påvist knirk i gulv i enkelte rom. Deler av oppussingsarbeidet fremstår ufagmessig utført. Stedvis manglende listverk og skjøtet listverk med glipper. Skjøtet gulv med glipper mot enkelte terskler. Stedvis ujevnt påført sparkelmasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Fuktskadet mdf-panel må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag i 1 og 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik, stedvis lokale skjevheter og knirk i enkelte rom. 2.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 17 mm i nordvestvendt soverom. Ca. 18 mm høydeforskjell i trapperom. Ca. 12 mm i stue/kjøkken. 1.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 11 mm i sydøstvendt soverom. Ca. 16 mm i stue og spisestue. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter grunnet krymp, nedbøyinger osv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

TG 2

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

! TG 3

Boligen har to pipeløp. Teglskorstein fra byggeår. Utvendige pipeløp er beslått med heldekkende beslag. Innvendig pipeløp er pusset/malt. Sotluke lokalisert i kjeller. Contura peis med glassdør i stue i 1.etg. Varmebestandig dekkplate av blikk e.l på gulv foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Normal funksjonalitet iflg. eier. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.



Sotluke og baderomsvegg i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger (pipen skal ha 4 synlige sider). Del av pipe er kledd inn med plater i flere rom. Sotluke i kjeller er plassert bak baderomsvegg i treverk (baderomsvegg i treverk er bygget nærmere enn 300 mm fra sotluke - fare for varmeutvikling).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Rom Under Terreng

! TG 3

Store deler av kjelleretasje ligger under/mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i kjellerbod i hybel 2. Rommet har laminatgulv og vegger kledd med mdf-panel og himling med takess. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 27, % fukt (vektprosent) som indikerer fukt. Synlig fra hulltaking: Mdf-panel, plast/dampsperre, utforing i treverk, isolasjon og grunnmur.



Hulltaking i kjellerbod



Hulltaking i kjellerbod - fuktutslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Ved hulltaking ble det påvist dampsperre/plast bak mdf-panel. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980-1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og kan forårsake kondensdannelse/fuktskader. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 27, % fukt (vektprosent) som indikerer fukt. Rommet har synlig fukt-/svelleskadet mdf-panel, muggsopp i vinduskarm og takess i himling som har slått seg. Det stod en avfukter i rommet på befaringsdagen. Mulige årsaker til fukt kan være utetthet fra overliggende terrasse, dårlig ventilasjon, sviktende utvendig fuktsikring og/eller kapillær oppsug. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper

TG 2

Innvendig tretrapper med sving og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte vanger og opptrinn, samt lakkerte trappetrinn. Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappene har synlig bruksslitasje. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,80 m. Åpning i rekkverk er større enn 10 cm. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

TG 2

Innerdører av varierende type og alder. Hvite og sorte profilerte innerdører i tre. Hovedsakelig formpressede innerdører (lettdører). Innerdører med glassfelt til spisestue i 1.etg og stue i 2.etg (loft). Malte karmene og dørgerikter.



Ufagmessig utførelse



Ufagmessig utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis bruksmerker på dører, karmene og listverk. Stedvis ufagmessig montert karm og listverk. Sprekk i terskel til et soverom i 1.etg. Enkelte innerdører tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

TG 1

Plassbygget skap/kott i et soverom i 2.etg (loft). Garderobeskap i entré/hall og soverom i 1.etg. Garderobeskap i soverom i begge hybler. Normal slitasjegrad.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 1.etg (hoveddel) ble pusset opp i 2019. Våtromsarbeid utført av LS Snekker og Maler AS og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det foreligger arbeidskontrakt. Ellers ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc. Våtrommet har en del avvik - utbedringskostnader må påregnes.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

TG 3

Vegger kledd med fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på vegger. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Oppsprekk i flisfuger ved innkassing/innbygd toalett. Åpning/hulrom bak stikkontakt. Hull i himlingsplate for vannrør til varmtvannsbereder. Skade i vegg ved varmtvannsbereder (deler av fliser, våtromsplate, membran m.m er fjernet for å få plass til bereder).

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone.



Fallforhold ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 125 mm topp slukrist i dusjsone

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på gulv. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Ufagmessig flislegging/utførelse rundt sluk (sprukket flis, flisbiter/kapp og silikonfuge i stedet for flisfuge).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/WC

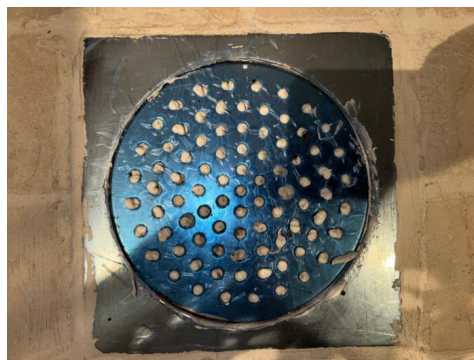
Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk.



Plastsluk med klemring og synlig membran

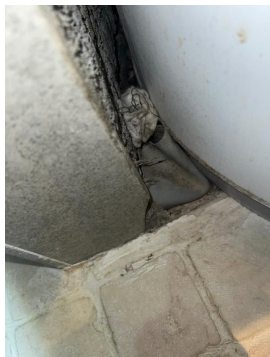


Blendet sluk - fylt med fugemasse e.l



Skade i vegg. Ufagmessig utførelse overflate og membran

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse overflate og membran

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Ufagmessig utførelse. Membran og overflater ved varmtvannsbereder er skadet (brudd i membran/våtromsystem). Deler av fliser, våtromsplate og veggmembran m.m er fjernet for å få plass til bereder. Mangelfull gulvmembran ved varmtvannsbereder. Sluk mellom toalett og vaskemaskin er tettet med fugemasse (feilmontering av sluk som i ettertid er fylt/tettet - sluket er ikke i bruk). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vegghengt toalett og innebygget sistene. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, benkeplate i marmor e.l, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Servantinnredning er plassert direkte på gulv og har svelleskade. Baderomsinnredning har skadet front. Ufagmessig montering/flislegging rundt vannfordelerskap. Fordelerskap mangler overløp til gulv. Delvis defekt belysning over speil.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l under toalett for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte og vindu.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 0

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Ved fuksøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 10,2 % fukt (vektprosent) som ansees normalt. Ved søk med måleprobe ble det målt 45,1 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 19 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen.



Hulltaking i tilstøtende soverom - fuksøk med pigger i treverk



Hulltaking i tilstøtende soverom - fuksøk med måleprobe

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger

KJELLER > BAD/WC 1

Generell

Tilstandsrapport

Bad/wc i kjeller (hybel 1) ble pusset opp i 2019. Våtromsarbeid utført av LS Snekker og Maler AS og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det foreligger arbeidskontrakt. Ellers ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc. Våtrommet har en del avvik - utbedringskostnader må påregnes.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC 1

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger kledd med fliser og himling med takess og downlights.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Misfargede fliser og fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Stedvis oppsprekk i flisfuger. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge. Hull i veggfliser for vannrør til varmtvannsbereder. Åpning i vegg til sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD/WC 1

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med varmekabler.



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm topp slukrist i dusjsone

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Svertesopp er registrert
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det ble målt ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Misfargede fliser og fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Stedvis oppsprekk i flisfuger. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

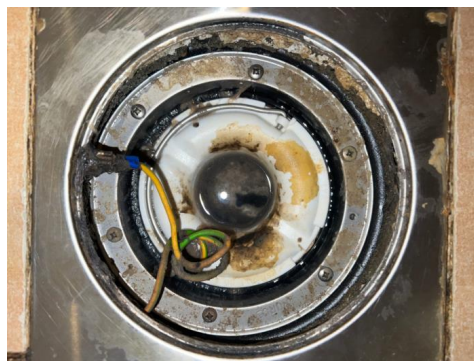
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD/WC 1

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Plastsluk med klemring i dusjsone. Ukjent type membran, ikke synlig ved inspeksjon i sluk.



Plastsluk med klemring

Tilstandsrapport



Åpning i vegg for sotluke

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Ufagmessig utførelse. Det er laget åpning i vegg for sotluke lokalisert i vegg bak varmtvannsbereder. Her er det ingen membran, og treverk bygget/montert nære sotluke. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD/WC 1

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vegghegt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettreps servantarmatur, overskap, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående varmtvannsbereder og opplegg og plass for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Servantinnredning har bruksslitasje og småskader.

Det er ikke behov for strakstiltak. Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

KJELLER > BAD/WC 1

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

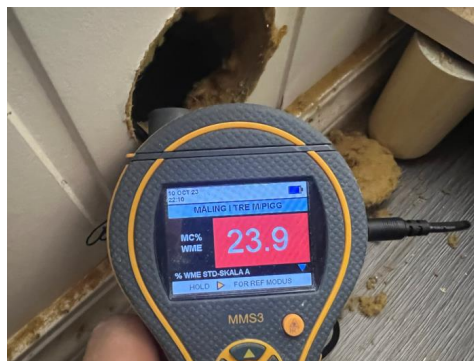
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/WC 1

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 23,9 % fukt (vektprosent) som indikerer fukt. Ved søk med måleprobe ble det målt 84,5 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 25,5 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.



Hulltaking i tilstøtende soverom - fuktsøk med pigger i treverk



Hulltaking i tilstøtende soverom - fuktsøk med måleprobe

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD/WC 2

Generell

Tilstandsrapport

Bad/wc i kjeller (hybel 2) ble pusset opp i 2019. Våtromsarbeid utført av LS Snekker og Maler AS og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det foreligger arbeidskontrakt. Ellers ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC 2

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger kledd med fliser og himling med takess og downlights.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD/WC 2

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med varmekabler.



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 130 mm topp slukrist i dusjsone

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Våtrommet har ingen terskel (flatt ut til tilstøtende rom). Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Misfargede fliser og fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold og overflater utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD/WC 2

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med klemring i dusjsone. Ukjent type membran, ikke synlig ved inspeksjon i sluk.



Plastsluk med klemring

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD/WC 2

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vegghengt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgrepsservantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående varmtvannsbereder plassert på stativ i tre over vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tilstandsrapport

Ufagmessig montering/flislegging rundt vannfordelerskap.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/WC 2

Ventilasjon

! TG 2

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/WC 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet vender mot yttervegger (2 sider mot hoveddel) og tilstøtende kjøkken (fysisk hindring).

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 2.etg (loft) hoveddel ble pusset opp i 2019. Våtromsarbeid utført av LS Snekker og Maler AS og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det foreligger arbeidskontrakt. Ellers ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc. Våtrommet har en del avvik - utbedringskostnader må påregnes.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2.ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

Overflater vegger og himling

! TG 2

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på vegger. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

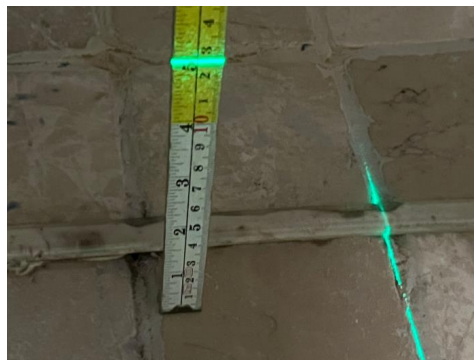
Overflater Gulv

! TG 2

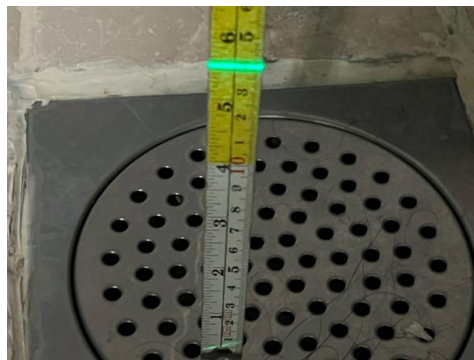
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 48 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 33 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone.



Fallforhold ca. 921 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 125 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 140 mm topp slukrist i dusjsone

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på gulv. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Våtrommet har ingen terskel (flatt ut til tilstøtende rom).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk.



Plastsluk med klemring og synlig membran

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Ingen synlig membran rundt rørgjennomføringer. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, nedfeldt porselenservant, ettgrep servantratur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i kobber med plastkappe og plast (rør-i-rør). Avløpsrør av plast.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning har skade på benkeplate. Ufagmessig montering/flislegging rundt vannfordelerskap. Fordelerskap mangler overløp til gulv. Upraktisk plassering av opplegg for vaskemaskin (smal/liten gåplass). Dørkarm og listverk sitter løst (ufagmessig utførelse).

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 6,8 % fukt (vektprosent) som ansees normalt. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen.



Hulltaking i tilstøtende soverom (bak dusjsone)

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite profilerte fronter, vitrineskap og heltre benkeplater. Nedfeldt oppvask- og skyllekum i rustfritt tål og ettgrep kjøkkenarmatur. Malt trepanel over kjøkkenbenk, fliser rundt kjøkkenventilator og benkebelysning. Sort kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, fryseboks og kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Stedvis synlig bruksslitasje på fronter, benkeplater og skapskrog. Flere benkeskap er plassert rett på gulv uten sokkelbein og gulvsokkel. Fuktskade og svertesopp på trepanel og belistning bak oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk



Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning



Hybel 1: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Nedfeldt benkebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt tål og ettgrepsskjøtarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Ukjent alder. Det er satt inn brukt kjøkkeninnredning i senere tid. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlig bruksslitasje på enkelte fronter og benkeplater. Svertesopp på silikon bak oppvaskkum. Det er ikke montert gulvsokler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk



Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsrør er ført gjennom vegg mellom hybel 1 og hoveddel, og ut gjennom yttervegg. Det er forsøkt tettet med pakketeip rundt gjennomføringer. Ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

Overflater og innredning



Hybel 2: Kjøkkeninnredning fra 2019 med hvite høyglans laminerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrepsskjøtarmatur. Flislagt vegg over over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for vaskemaskin (smal type). Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Benkeplater har fukt-/svelleskader. Svertesopp på silikonfuger ved oppvaskkum. Det er ikke montert gulvsokler.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det må påregnes utskiftning av benkeplater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

Avtrekk



Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE (LOFTSETASJE) > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning



2.etg: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgrepsskjøtarmatur. Integrert glasskeramisk platetopp og stekeovn. Vann- og avløpsrør i plast. Ukjent alder. Det er satt inn brukt kjøkkeninnredning i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Synlig bruksslitasje. Benkeplater er skjøttet og montert ujevnt. Det er ikke montert gulvsokler. Benkeskap er i ender understøttet av trekloss og en del av plastrør/avløpsrør. Integrert stekeovn står på gulv og mangler skapskrog. Fremstår ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt. utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE (LOFTSETASJE) > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

! TG 3

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 3

Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og plast type rør-i-rør av varierende alder. Kobberrørene er av eldre årgang. Det ble montert vannrør rør-i-rør ifm. oppussing av våtrom i 2019. Boligen har 4 stk vannfordelerskap. Hovedstoppekran lokalisert i fordelerskap i kjeller. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Vannfordelerskap i 1. etg



Vannfordelerskap i 2. etg



Vannfordelerskap i kjeller - hybel 1



Vannfordelerskap i kjeller - hybel 2

Vurdering av avvik:

- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Alder gjelder kobberrørene. Vannfordelerskap på bad/wc i 1. etg og 2. etg mangler overløp til gulv, sluk e.l. Vannfordelerskap på bad/wc i 1. etg er montert på en måte som gjør det vanskelig å åpne/lukke fronten. Flere fordelerskap mangler innvendige pakninger rundt skruehull/innfestning (uttett). Rørkursene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av pvc/plast. Stedvis utskiftninger ifm. oppussing av kjøkken og våtrom. Hovedstrekk er trolig av støpejern fra byggeår. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder hovedstrekk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

! TG 2

Ca. 120-150 liter Høiax varmtvannsbereder plassert på bad/wc i 1.etg, ukjent eksakt årstall. 116 liter Oso varmtvannsbereder datert 05.05.2014 plassert på bad/wc i hybel 1. 113 liter Høiax varmtvannsbereder plassert på bad/wc i hybel 2. Beredere ble montert i 2019 ifm. oppussing av våtrom iflg. eier. Beredere står i våtrom med sluk. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Beredere er tilkoblet strømmettet med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

! TG 1

Elektrisk oppvarming. Varmefolie fra 2019 i stue og spisestue i 1.etg, samt flere rom i kjeller. Varmekabler i entré/hall og bad/wc i 1.etg, bad/wc i 2.etg, samt begge bad/wc i kjeller. Downlights i entré/hall, stue, spisestue og bad/wc i 1.etg, trapperom og felles gang i kjeller, kjellerstue og bad/wc i hybel 1, samt stue/kjøkken og bad/wc i hybel 2. Tv- og internett tilknytning. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegget på befaring.

Elektrisk anlegg

! TG 2

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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

230 V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordnet og delvis ujordet el-anlegg. Boligen har 3 stk sikringsskap. Sikringsskap i 1.etg hoveddel: 63 A hovedsikring, 50 A hovedbryter, 32 A hovedsikring til garasje, overspenningsvern, digital strømmåler og 21 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap hybel 1: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap hybel 1: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. TG2 gis grunnet manglende tilsyn i senere tid, samt manglende samsvarserklæring og dokumentasjon. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2016: Oppgradering av sikringsskap (utført av Power Expert Veronica Fita, det foreligger dokumentasjon og sluttkontroll). 2019: Diverse elarbeid ifm. ominnredning av 1.etg og 2.wetg (loft), samt etablering av to hybler i kjeller (det foreligger ingen dokumentasjon). Installert elbil lader (det foreligger ingen dokumentasjon). Ukjent ellers. Det er begrenset med informasjon og dokumentasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent. Det er begrenset med informasjon og dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. TG2 gis grunnet manglende tilsyn i senere tid, samt manglende samsvarserklæring og dokumentasjon. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap i 1.etg



Sikringsskap i 1.etg



Sikringsskap til hybel 1



Sikringsskap til hybel 2

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

! TG 1

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at bygverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil.

Drenering

Det ble drenert rundt huset i 2011. Synlig grunnmursplast med topplatt over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og type drenering (2011). Det er utifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering kan ha begrenset effekt. Ved fuktøk i kjellerbod ble det indikert forhøyede fuktverdier i nedkant grunnmur og kjellergulv. Dette kan tyde på sviktende utvendig fuksikring og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Det bemerkes og at boden ligger under terrasse - risikokonstruksjon. Store deler av kjelleretasje er innredet. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Støpt betongsåle. Grunnmur i betong fra byggeår. Utvendig pusset og malt over terreng. Grunnmuren ble besiktiget ved til synlig områder utvendig. På inspiserte steder ble det ikke påvist svekkelser av vesentlig karakter og/eller setningsskader. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det gjøres oppmerksom på grunnmurens alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Sprekk i murte/pussede fasader ved kjellerinngang samt over kjellervindu sydvest side

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

TG 2

Eiendommen har skrånende terreng mot nordøst. Skrånende terreng nordvest- og sydøst side. Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side (bakside og framside). Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuksikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivarettatt rundt hele huset. Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side (bakside og framside).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført i 1986. Garasjerommet ble målt til ca. 42 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle. Yttervegger i uisolert trebindingsverk kledd utvendig med stående trekledning. Saltak takkonstruksjon med takstoler i tre og undertak med trefiberplater (sutak plater). Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i sort plastbelagt stål. Adkomst via gangdør i tre og 2 stk motoriserte leddporter i tre. 2 stk trevinduer med enkeltglass. Innlagt strøm og lys. Det er instalert elbil lader.

Garasjen virker å fungere til sitt bruk, men fremstår med enkel standard og vedlikeholdsetterslep. Merknad: Takstein har mosedannelse og slitasje. Undertak har stedvis synlige fuktmerker. Trekledninger er værslitt. Gangdør/ytterdør er råteskadet. Betongsåle har stedvis sprekker. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2.Etasje (loftsetasje)	55	55	0	Trapperom , Stue/kjøkken , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2	
1.Etasje	100	100	0	Entré/hall, Bad/wc, Kjøkken , Stue, Spisestue , Soverom 1, Soverom 2	
Kjeller	101	101	0	Trapperom, Gang , Kjellerstue , Kjøkken , Bad/wc 1, Innredet rom, Kjellerstue m/kjøkken, Bad/wc 2, Soverom	Bod
Sum	256	256	0		

Kommentar

2.Etasje (loftsetasje): Trapperom, stue/kjøkken, bad/wc og 2 soverom. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 55 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Takhøyde målt til 2,24 m. Etasjens gulvflate er noe større. Tilgang til sideloft/krypprom med lagringsplass på begge sider (ikke måleverdig areal).

1.Etasje: Entré/hall, bad/wc, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom hvorav det ene har utgang til terrasse på ca. 12 m².

Kjelleretasje: Hoveddel: Trapperom. Takhøyde målt til ca. 2,18 m.

Hybel 1: Felles gang. Kjellerstue, kjøkken, bad/wc og soverom. Takhøyde målt til ca. 2,15-2,18 m.

Hybel 2: Kjellerstue m/kjøkken, bad/wc soverom og bod. Takhøyde målt til ca. 2,20 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegninger av kjeller og 1.etg datert 24.04.1951 og 10.08.1965. Det foreligger ingen byggetegning av 2.etg (loftsetasje). Boligen er tilbygget, ominnredet og bruksendret. Det er bygget to hybler i kjeller, samt ominnredet 1.etg og 2.etg (loft). Det foreligger ingen byggemelding, søknad/godkjenning for bruksendring samt ferdigattest. 2.etg (loft): Det foreligger ingen byggetegning. Etasjen er ominnredet og bruksendret. Dette krever søknad/godkjenning. 1.etg: Etasjen er ominnredet og bruksendret. Opprinnelig byggemeldt "terrasse" er bygget inn, og er i dag stue og soverom. Det foreligger ingen byggemelding/ferdigattest. Opprinnelig "gang og bad" er i dag utvidet bad/wc. Opprinnelig "vindfang og entré" er i dag entré/hall. Opprinnelig "kjøkken og soverom" er i dag del av entré og kjøkken. Kjelleretasje: Etasjen er ominnredet og bruksendret fra opprinnelig byggetegning. Etasjen er bruksendret til 2 hybler. Fasaden er endret - det er satt inn flere vinduer og opprinnelig adkomst/dør er flyttet. Det foreligger ingen byggemelding/ferdigattest. Opprinnelig byggemeldt "gang, kjøkken, vask og hushold" er i dag hybel 1 bestående av kjellerstue, kjøkken, bad/wc og soverom. Vindu i soverom ble målt til ca. 90x90 cm og er montert ca. 1,13 m over gulv. Opprinnelig byggemeldt "stue, soverom, kott, wc og ved" er i dag hybel 2 bestående av kjellerstue m/kjøkken, bad/wc, soverom og bod. Vindu i soverom ble målt til ca. 90x90 cm og er montert ca. 1,19 m over gulv. Rømningsvindu som er montert mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	42	0	42		Garasje
Sum	42	0	42		

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom med plass til 2 biler.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2023	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3027 RÆLINGEN	104	248		0	994.5 m ²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Hanna Ruuds veg 3 A

Hjemmelshaver

Hanabali Said Abdullah

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktiv boligområde på Rud i Rælingen kommune. Kort avstand til Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog med daglige servicetilbud, spisesteder, kaféer, kjøpesenter, forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Ca. 3 km til Lillestrøm sentrum. Med bil ca. 15 min. til Oslo by, 20 min. til Oslo lufthavn Gardermoen og ca. 5 min. til Lillestrøm. Fra Lillestrøm er det ca. 10 min. til Oslo med tog og ca. 12 min. Gardermoen. Kort vei til rekreasjonsområder ved bla. Nitelva, Flomvollen, Nebbursvollen Friluftsbad, Sørums Fritidsgård, Bjønnåsen, Åmottdammen badeplass og Rælingsåsen forøvrig, samt nærhet til Åråsen Stadion, LSK-hallen, Skedsmohallen og Losby golfbane.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 994,5 m². Skrånende tomt opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Gruslagt/singlet innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i dobbelgarasje, samt biloppstilling ute foran hus og garasje. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	23.10.2023	Boliginformasjon fra megler	Innhentet	0	Nei
Norges Eiendommer	27.10.2023	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	23.10.2023	Egenerklæring er fremvist	Fremvist	0	Nei
Egne observasjoner	13.10.2023	Besiktigelse	Gjennomgått	0	Nei
Eier	13.10.2023	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AW1622>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon