

Tilstandsrapport



Enebolig



Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET



LØRENSKOG kommune



gnr. 95, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 390 m² BRA-i: 336 m²



Befaringsdato: 27.08.2026

Rapportdato: 08.09.2026

Oppdragsnr.: 20000-1941

Eiendomsverdi ref nr: HB8219

Autorisert foretak: Verdico AS



VERDICO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Bygget er opprinnelig oppført i 1957 og ble omfattende rehabilitert og utvidet med tilbygg omkring 2006–2007. Deler av konstruksjonene er derfor av eldre dato, mens andre bygningsdeler er fra ombygningsperioden. Som følge av alder har flere bygningsdeler redusert tilstand og restlevetid, og enkelte har passert eller nærmer seg den alderen som normalt kan forventes.

Det er i tillegg registrert avvik knyttet til blant annet alder, utførelse, fuktbelastning, mangelfull eller usikker utførelse og manglende dokumentasjon. Flere forhold må derfor følges opp med vedlikehold, nærmere undersøkelser eller oppgradering.

Boligen fremstår ellers med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk, men det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger i årene som kommer. Det henvises til de enkelte konstruksjonene for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra takestigen (2 stk)

Presisering;

Takvinkelen gjorde at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen.

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskeer i treverk.

Skorsteiner over tak (2 stk) beslått med beslag.

Det er ingen snøesikring i form av snøfangere eller lignende utstyr.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel og loftet er et kaldtloft.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av finerplater, og loftet er et kaldtloft.

Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskade på bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Takvindue er utført som trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar:

Takvindue er fra 2006. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Takvinduer og tilhørende beslag er utsatte punkter i

takflaten, og risikoen for lekkasjer øker normalt med alder. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

Ytterdørene er i treverk med 2-lags glass.

Terrassedørene er av treverk med 2-lags glass.

Ytterdør i treverk med 2-lags glass.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen mot syd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett og flis.

Kommentar:

Overflater generelt fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Gulvene har parkett og flis.

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Veggene har panelplater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.

Kommentar;

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1. etasje.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1. etasje, samt begge soverommene i 2. etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren i hver etasje. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt ble målt i 1. etasje fra ildstedet og til ytterveggen mot øst på kjøkkenet, og avviket var ca 20 mm. I 2. etasje er største målte avvik, 7 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i kjelleren.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og kjøkkenet i 1. etasje, 2 soverom mot syd i 2. etasje og soverommet i kjelleren. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 9 punkter og på 15 punkter i 2 meters radius rundt laseren i hver etasje. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt ble målt på soverommet i 2. etasje og avviket var ca 25 mm. I kjelleren er største målte avvik, 20 mm og i 1. etasje 5 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Bygningsdelen er fra 1957, og skjevheter og nivåforskjeller må forventes i konstruksjoner av denne alderen.

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er

Beskrivelse av eiendommen

blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Det er pipe i teglstein og vedovn i 1.etasje i boligen. På kjøkkenet står det en ovn, men denne er koblet fra og ikke i bruk, ifølge eier.

Det er elementpipe og vedovn i boligen. Sotluke ved kjøkkenet.

Gulvet er utført med plater, teppe og fliser. Veggene er av betong/mur. Kjelleren er en del av den opprinnelige boligen fra 1957. Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonen i hovedsak består av synlige mur- og betongflater, og hulltaking derfor vurderes som unødvendig.

Det er en malt tretrapp.

Sydtrappene er malte tretrapper.

Det er malte fyllingsdører.

De innvendige dørene mot nord er malte fyllingsdører.

Bygningen er visuelt undersøkt med hensyn til synlige tegn på skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom-Nord,
Flislagt gulv med sokkelflis. Malte/tapetserte vegger og malt himling. Utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Det er ett sluk i gulvet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, men vanntett sjikt på veggene er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskeler er 10 mm.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført under trappen i retning vaskemaskin og varmtvannsbereder, i våtsonen på gulv.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Våtrom › 2.Etasje › Bad/WC-Syd;
Flislagte gulv. Flislagte vegger og plater på en vegg. Malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr og dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i

himlingen(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Uavbrutt avløp fra badekaret.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Det er lokalt fall i dusjsonen, mens gulvet for øvrig er flatt.

Det ukjent vanntett sjikt, og rommet har ukjent type slukløsning. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra soverommet i retning badekaret.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Våtrom › 2.Etasje › Bad/ WC-Nord,
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk).

Det er et sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ikke fall mot sluk. Gulvet er flatt.

Bunnsvillen var tilgjengelig fra tilstøtende kott, og det var derfor ikke nødvendig å foreta hulltaking. Det ble utført fuktmåling med hammerelektrode uten å registrere unormale fuktverdier.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Våtrom › Kjeller-Syd › Vaskerom,
Flislagt gulv, malte betongvegger og malt himling.
Dusjnise med garnityr og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Det er 2 sluk i rommet. Hovedsluket er plassert omtrentlig midt i rommet og hjelpesluk fra dusjen i dusjnisen.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Det er nivåforskjell fra ytterpunkter i rommet og til topp slukrist på mellom 50 og 70 mm. Ingen av avstandene er over 5 meter og

Beskrivelse av eiendommen

1:100 fra forskriftens preaksepterte ytelser vurderes oppfylt.

Våtrommet har ukjent membran/tettesjikt på gulv og vegger. Sluket er av plast Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 70 mm.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og borring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggedetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette rommet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken -Syd;
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og microbølgeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kommentar;

Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

Det er installert gasskoketopp på kjøkkenet. Gassinstallasjonen er opplyst å være fra omkring 2006. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere kontroll eller vedlikehold av anlegget. Det ble ikke registrert synlige tegn til feil ved den enkle visuelle kontrollen.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken -Nord

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskum av kompositt. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyr/koketopp med gassbluss. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Kommentar;

Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

Det er installert gasskoketopp på kjøkkenet. Gassinstallasjonen er opplyst å være fra omkring 2006. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere kontroll eller vedlikehold av

anlegget. Det ble ikke registrert synlige tegn til feil ved den enkle visuelle kontrollen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom -Syd

Toalettrom med fliser på gulvet og tapetserte/flislagte veggflater. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sistene i flislagt kasse. Mekanisk avtrekksvifte.

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom -Nord

Toalettrom med fliser på gulvet og malte panelplater på vegger og malt himling. Servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sistene i flislagt kasse. Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er opplyst å være fra 2006. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert på badet i 2. etasje ved toalettet. Vanninntak og hovedstoppekran er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Vannledningene er opplyst å være fra 2006. Fordelingen er synlig og montert på vegg i vaskerommet. Hovedinntak og hovedstoppekran for boligen er plassert på vaskerommet i kjelleren i gammel del/syd.

Avløpsrørene er av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på opplyst alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Det er ca. 300 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Det er installert trykkøkningsanlegg med trykktank i kjelleren i syd. Ifølge eier er anlegget etablert på grunn av lavt vanntrykk, og trykktanken er nylig skiftet. Vanntrykket i boligen fremstod som normalt ved vanlig tapping på befaringstidspunktet.

Kommentar:

Anlegget er vurdert ut fra opplyst alder og funksjon ved vanlig tapping. Vanntrykket fremstod som normalt. Kapasitet, innstillinger og øvrig teknisk funksjon er ikke kontrollert.

Det elektriske anlegget er felles for boligen og har én strømmåler. Det er to sikringsskap, ett i hver enhet/bygningsdel. Skapene har automatsikringer og jordfeilbrytere på kursene.

Anlegget er delvis skjult og delvis åpent. Kabelføringer er både skjult i vegger og himlinger og synlig ført/klamret på listverk og andre overflater. Lamper, stikkontakter og brytere er synlige. Belysningen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarslere og håndslukkerapparat registrert i boligene.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuksikring og drenering er opplyst etablert i 2006, men det foreligger ingen dokumentasjon fra utførelsen.

Grunnmuren er av betong på del mot syd og plate på mark i betong på del mot nord.

Kommentar;

Det er ikke registrert synlige symptomer på setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak/ under terreng for del mot syd, herunder utvendige plater, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold som avdekkes etter riving, eller ved graving mot muren, kan derfor ikke utelukkes.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Avløpsledningene er plastrør fra 2006, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen. Vannledningen er av ukjent type fra 2006, med tilknytning til offentlig vannforsyning via lang privat vannledning. Utvendig stoppekran på et jorde.

Septiktanken er av glassfiber og er ifølge eier installert i 2024. Tilhørende filter-/renseløsning er også opplyst å være fornyet i 2024. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, dimensjoneringen eller installasjonen.

Garasje m/hybel - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;

Siden taket (takkonstruksjon, takteking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Det er ingen snøsikring i form av snøfangere eller lignende utstyr.

Taket er saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det

ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskade bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Ytterdører i treverk med adkomst til garasjen og til hybelen.

Garasjeportene er i metall.

Utvendig ståltrapp med adkomst til hybelen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er parkett.

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og gang. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 8 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Våtrommet har ukjent membran på vegg og gulv. Rommet har plastsluk . Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 0 mm(flatt).

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverommet og i retning badet, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det

Beskrivelse av eiendommen

derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Ingen ventilering fra kjøkken.

Kommentar;

Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledningene er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Også plast. Ikke tettemuffer.

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Stue og soverom har spalteventiler i vindu for tilluft. Avtrekksforhold på kjøkken og bad er nærmere omtalt under de aktuelle bygningsdelene.

Røykvarslere(2 stk) og håndslukkerapparat registrert i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Garasjen er oppført i 2002, og deler av garasjearealet ligger under terreng. Utvendig fuktsikring og drenering er ikke synlig tilgjengelig for kontroll, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det ble ikke registrert synlige symptomer på fuktinntrengning i tilgjengelige deler av garasjen. Inspeksjonen var noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander.

Bygningsdelen er vurdert ut fra alder og synlige forhold på befaringstidspunktet. Skjult drenering og fuktsikring kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Del av boligen mot syd (Tegninger fra 1957);

Kjelleren;

Fremstår i all hovedsak som et sekundært areal, men ett rom er innredet med senger og kalt soverom i rapporten.

1.etasje;

Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger, men toalettrommet er flyttet fra original plassering. Her er det nå entre. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

2.etasje;

Med uttak av mindre endringer på knevegger og lignende fremstår etasjen i all hovedsak som tegnet.

Del av boligen mot nord (Tegninger fra 2006)

1.etasje;

Det er ikke tegnet inn kjøkken og vaskerommet er plassert noe annerledes. Entre/gang er tegnet inn som bod. Det er ikke anført noen trapp på tegningene.

2.etasje;

Fremstår i all hovedsak som tegnet.

Det er registrert enkelte avvik mellom fremlagte tegninger og dagens bruk og utførelse av boligen.

I kjelleren i del mot syd er ett rom innredet og benyttet som soverom, mens rommet er vist som bod/tilleggsdel på godkjente tegninger. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring, også dersom det ikke er gjort fysiske endringer i selve rommet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller godkjent slik bruksendring. Rommet må derfor legges til grunn som bod/tilleggsdel slik det fremgår av kommunens tegninger.

For øvrig er det registrert flere mindre avvik mellom tegningene og dagens utførelse, blant annet knyttet til plassering og bruk av enkelte rom. Ikke alle slike endringer er søknadspliktige.

Vurderingen i rapporten er basert på fremlagte tegninger og det som var synlig ved befaringen, og er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Det kan derfor foreligge søknadspliktige forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten.

Dersom det er usikkerhet om godkjent bruk av rom eller om utførte endringer er søknadspliktige eller godkjent, må dette avklares med kommunen. Det er kommunen som er rette myndighet til å avgjøre hva som er godkjent bruk og hvilke tiltak som eventuelt er søknadspliktige.

Garasje m/hybel

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Beskrivelse av eiendommen

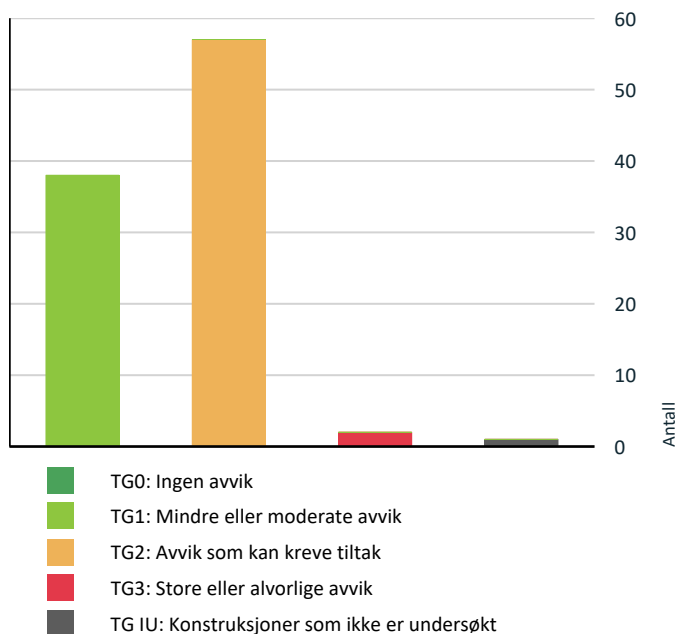
Garasjen er ifølge opplysninger oppført i 2002. Det foreligger tegninger av bygningen, men dagens utførelse og bruk av loft/hems avviker fra disse.

Ifølge eier ble loft/hems over garasjen innredet til hybel/oppholdsareal omkring 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne bruksendringen eller innredningen er søkt om eller godkjent av kommunen.

Dagens bruk samsvarer derfor ikke med fremlagte godkjente tegninger.

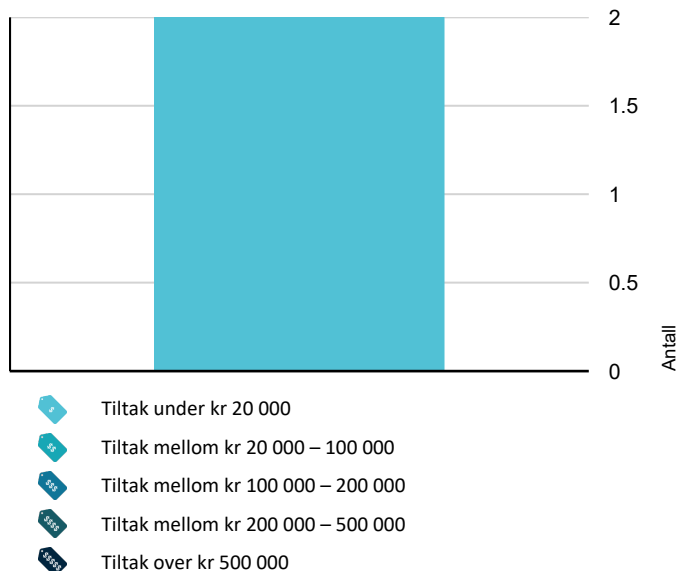
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er ingen luftespalte i nedre kant av kledningen. Kledningen er lektet ut fra veggen, men det er ikke registrert tilstrekkelige åpninger som gir lufttilførsel bak kledningen.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mosevekst er observert i noe grad. Dette er relativt vanlig på bygg med slik beliggenhet. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasten vurderes som samsvarende med alder og eksponering. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er registrert én knekt taksten. Observert fra taket og er i tilknytning til gradrenne. Dette vurderes som normalt og er en del av forventet vedlikehold på tak.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft-Syd

[Gå til side](#)

Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Loftet er kun delvis innsisert fra loftsluken. Adkomsten var ikke egnet for å komme helt opp på loftet, og store deler av konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Lufting, gjennomføringer og øvrige deler av loftskonstruksjonen er derfor bare i begrenset grad kontrollert.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Nord

[Gå til side](#)

Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Loftet er kun delvis innsisert fra loftsluken. Adkomsten var ikke egnet for å komme helt opp på loftet, og store deler av konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Lufting, gjennomføringer og øvrige deler av loftskonstruksjonen er derfor bare i begrenset grad kontrollert. Det er registrert betydelig svart misfarging/soppvekst på deler av undertaket på loftet. Loftet er kun delvis innsisert. Det ble observert en tynn avgrensning/loftsluke mellom oppvarmet del og kaldt loft, og enkelte steder fremstår dampspærren som mangelfull eller brutt. Dette kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp på loftet og kondenserer mot kalde takflater. Mangelfull lufting kan også være en medvirkende årsak.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Ytterdør-Syd

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Hele dørbbladet er skjevt og ligger ikke mot karmen.



Utvendig > Terrasseplattning-Syd

[Gå til side](#)

Det er registrert skjevhet i terrasseplattningen. Skjevheten vurderes å ha sammenheng med belastning fra blomsterkasser som er plassert ytterst på plattningen.



Innvendig > Overflater - gulv-Syd

[Gå til side](#)

Ved dunking på enkelte fliser i kjelleren ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken.



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

Det er registrert bobling og avskalling i malte overflater på flere av kjellerveggene. Dette er tydelige symptomer på fuktbelastning. Ifølge eier ble drenering og utvendig fuksikring utført i forbindelse med ombygging/tilbygg omkring 2006–2007. Observasjonene viser at kjellerkonstruksjonen fortsatt utsettes for fukt, og drenering/fuksikring kan ha begrenset effekt.



Innvendig > Innvendige dører -Nord

[Gå til side](#)

Det er påvist skjevheter på døren mellom stuen og gangen i 1.etasje. Døren subber i terskelen.



Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter

[Gå til side](#)

Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere/mus) i form av muse ekskrementer på loftet.



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger-Syd

[Gå til side](#)

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Nord [Gå til side](#)

Det er ikke registrert direkte feil ved røropplegget, men anlegget er ikke utført slik et moderne rør-i-rør-system normalt skal være. Det benyttes ikke fordelingsskap med tett utførelse og overløp til rom med sluk, og det mangler synlig merking av kurser og tettemuffer i gjennomføringer. Utførelsen fraviker fra prinsippene for lekkasjesikring i dagens standardløsninger. Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

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

Det er påvist mangelfull tilluft i flere oppholdsrom i både gammel del/syd og ny del/nord. Flere soverom og andre oppholdsrom mangler friskluftventiler i vindu eller yttervegg.

! Tekniske installasjoner > Luft/luft varmepumpe i kjeller-Syd [Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank-Syd [Gå til side](#)

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - Nord [Gå til side](#)

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

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

Det er registrert tydelige fuktsymptomer i kjelleren i gammel del/syd, blant annet avskalling og bobling i malte overflater på kjellervegger og på vaskerommet. Ifølge eier ble drenering og utvendig fuktsikring utført omkring 2006. Observasjonene viser likevel at kjellerkonstruksjonen fortsatt er utsatt for fuktbelastning. Det kan ikke fastslås om årsaken skyldes drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold, bortledning av overvann eller en kombinasjon av disse forholdene.

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

Terrenget er flatt enkelte steder inntil grunnmuren og det er derfor muligheter for at ikke overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen. Dette gir økt vannbelastning mot grunnmur, utvendig fuktsikring og drenering, særlig ved mye nedbør og snøsmelting. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte fuktsymptomer i kjelleren i gammel del/syd.

! Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom -Syd > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne.

! Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom -Syd > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig overstrømningsmulighet til toalettrommet (spalte mellom dørblad og terskel eller lignende)

! Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom-Nord > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne.

! Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom-Nord > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Ingen spalte

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom-Nord > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom-Nord > Overflater gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Med 10 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist der avstanden er ca 250 cm, vil ikke 1:100 være oppfylt før nivåforskjellen er 25 mm.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom-Nord > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom-Nord > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Døren er plassert svært nær dusjonen, og vinduet er plassert nært badekaret. Begge ligger derfor i områder som kan bli utsatt for vannsøl og høy fuktbelastning. Dør og vindu har materialer som ikke er beregnet for slik direkte fuktpåvirkning.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er etablert lokalt fall mot sluk i dusjonen, mens øvrige deler av gulvet, blant annet området ved badekaret, fremstår tilnærmet flatt. Det er derfor ikke fall mot sluk fra alle deler av våtrommet hvor lekkasjevann kan forekomme. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Sluket er av en løsning hvor overgangen mellom membran/tettesjikt og sluk ikke kan verifiseres visuelt. Det er ikke synlig klemring eller annen utførelse som gjør det mulig å kontrollere hvordan tettesjiktet er tilsluttet sluket. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Eventuell membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist svelling på innredningen og skapdører som henger. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Vann ledes direkte fra dusjkabinettet og ned i sluket. Det er ikke mye av gulvet som utsettes for vann ved normal bruk, men skulle det oppstå en lekkasje, sluket tettes eller lignende, er det veldig lite som skal til før vann renner ut av badet og potensielt skader tilstøtende bygningsdeler.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Sluket er plassert under dusjkabinettet og er derfor bare begrenset tilgjengelig for inspeksjon og renhold. Dusjkabinettet ble ikke flyttet ved befaringen. Eventuell membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

! Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er registrert avskalling og fuktpåvirkede overflater, særlig i overgang mellom vegg og gulv. Forholdet vurderes ikke å ha sammenheng med våtrommets bruk, men med den generelle fuktbelastningen som er registrert i kjelleren. Se også vurderingen under «Rom under terreng».

! Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist enkelte gulvfliser med «bom». Det betyr at disse ikke er tilstrekkelig festet i hele flaten mot underlaget.

! Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er kun lufteventil i yttervegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Alle pipevanger(4 sider av pipen) er ikke synlige i boligens kjelleretasje. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ! Det er ildfastplate under ildstedet, men denne stikker kun 20 cm ut foran åpningen til ildstedet. Kravet er at platen skal stikke 30 cm ut fra åpningen.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gjelder begge trappene.
- ! Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon i form av samsvarserklæringer for arbeider eller endringer som er utført på det elektriske anlegget etter 1.1.1999. For slike arbeider skal det foreligge samsvarserklæring som dokumenterer at arbeidet er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk.
- ! Det elektriske anlegget ble ifølge opplysninger rehabilitert i forbindelse med ombyggingen i 2006. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for disse arbeidene, og det foreligger heller ikke dokumentasjon som viser at anlegget senere er kontrollert i sin helhet. Det anbefales derfor en kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.
- ! Boligen mangler røykvarsler iht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gjelder for 1.etasje mot nord.

Garasje m/hybel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig for leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

- ! **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- ! **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Synlig spor etter kondens i randen av glassene. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig kondens. Kondens på vindusruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.
Vinduer og karmar har gjennomgående høy slitasje både innvendig og utvendig. Det er registrert værslitasje, slitt overflatebehandling og aldringstegn på vinduene.

Vinduene er av eldre dato, og en vesentlig del av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Eldre trevinduer og isolerglass har generelt større risiko for redusert tetthet, slitasje på beslag og svekket isolasjonsevne.

Det kan ikke utelukkes at enkelte isolerglass har punktering. Dette var vanskelig å kontrollere sikkert ved befaringen på grunn av lysforhold og refleksjoner.

- ! **Utvendig > Ytterdører** [Gå til side](#)
Døren henger noe og subber noe på terskelen/tar i karm.

- ! **Innvendig > Overflater - gulv** [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- ! **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** [Gå til side](#)
Det er påvist oppsprekking riss og sprekker i overflatene stedvis.

- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Selv om oppholdsrommene har mulighet for tilluft gjennom spalteventiler, vurderes den samlede luftutskiftningen i leiligheten som mangelfull. Avtrekket fra kjøkken og bad fungerer ikke tilfredsstillende. Det er samtidig registrert fuktrelaterte overflateskader på kjøkken og bad, hvor mangelfull ventilasjon kan være en medvirkende årsak.

- ! **Våtrom > Loft > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- ! **Våtrom > Loft > Bad/WC > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er registrert misfarging i himlingen. Trolig svertesopp (eller svartmugg). Dette er en vanlig form for muggsoppvekst som trives i fuktige miljøer. Dette gir svarte flekker eller prikker på overflater. Soppen vokser når det er vedvarende fuktighet.

- ! **Våtrom > Loft > Bad/WC > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Vann ledes direkte fra dusjkabinettet og ned i sluket. Det er ikke mye av gulvet som utsettes for vann ved normal bruk, men skulle det oppstå en lekkasje, sluket tettes eller lignende, er det veldig lite som skal til før vann renner ut av badet og potensielt skader tilstøtende bygningsdeler.

- ! **Våtrom > Loft > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Sluket er plassert under dusjkabinettet og er derfor bare begrenset tilgjengelig for inspeksjon og renhold. Dusjkabinettet ble ikke flyttet ved befaringen. Eventuell membran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- ! **Våtrom > Loft > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

! **Våtrom > Loft > Bad/WC > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

! **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Kjøkkenet har generell høy slitasje og flere fuktrelaterte skader, blant annet svelling på fronter, benkeplate og innredning. Det ble i tillegg registrert indikasjon på fukt i gulvet i området hvor kjøleskapet har stått. Skadene kan skyldes gjentatt vannsøl, kondens eller annen fuktbelastning over tid. Mangelfull ventilasjon i enheten kan også være en medvirkende faktor. Høy slitasje benkeplate og fronter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Det mangler rekkverk på en side i trappeløpet.
Trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider i trappeløp
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1957

Kommentar

Tilbygget og rehabilitert i 2006-2007

Tilbygg / modernisering

Tilbygget og
rehabilitert i
2006-2007

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra takestigen (2 stk)

Presisering;

Takvinkelen gjorde at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen.

Årstall: 2006

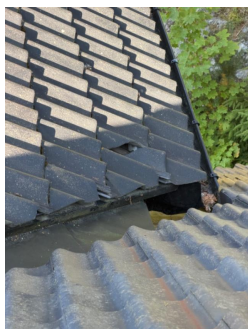
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mosevekst er observert i noe grad. Dette er relativt vanlig på bygg med slik beliggenhet. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert én knekt taksten. Observert fra taket og er i tilknytning til gradrenne. Dette vurderes som normalt og er en del av forventet vedlikehold på tak.

Konsekvens/tiltak

- Mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på taksteinen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at enkeltstein sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket helt må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- For å lukke avviket, på sprukket/knekt stein skiftes. Steinen utgjør 1 av 2 lag i to trinns tekking og det er sjanse for ekstra og unødvendig belastning på undertaket.



Knekt/knust takstein ved gradrenne på nordlig ark

Takrenner, nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Skorsteiner over tak

Beskrivelse

Skorsteiner over tak(2 stk) beslått med beslag.

Snøfangere/snøsikring

Beskrivelse

Det er ingen snøsikring i form av snøfangere eller lignende utstyr.

Vurdering av avvik:

- Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Fravær av snøfangere gir økt risiko for personskade, skade på rekkverk, trapper og utstyr nær husveggen ved snø- eller isras.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft-Syd

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.

Årstall: 1957

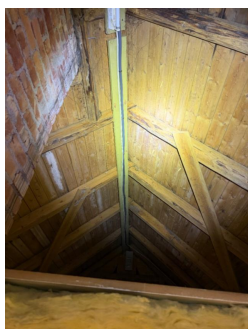
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Loftet er kun delvis innsipert fra loftsluken. Adkomsten var ikke egnet for å komme helt opp på loftet, og store deler av konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Lufting, gjennomføringer og øvrige deler av loftskonstruksjonen er derfor bare i begrenset grad kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etterisolere røret helhetlig, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere faren for kondensdannelse og fuktbelastning på tiliggende konstruksjoner.
- Den begrensede inspeksjonen medfører usikkerhet om tilstanden på deler av loftet. Eventuelle skjulte forhold som fukt, kondens, lekkasjer eller mangelfull lufting kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales å etablere sikker og egnet adkomst slik at loftet kan inspiseres nærmere.



Ventilasjonsrør med manglende kondensisolering

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Nord

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av finerplater, og loftet er et kaldtloft.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

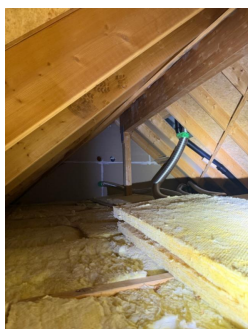
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

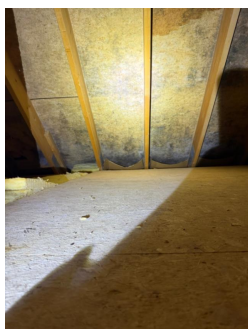
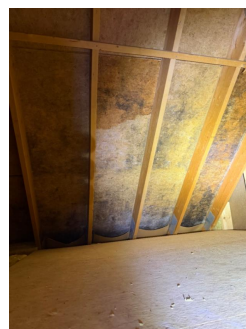
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Loftet er kun delvis innsipert fra loftsluken. Adkomsten var ikke egnet for å komme helt opp på loftet, og store deler av konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Lufting, gjennomføringer og øvrige deler av loftskonstruksjonen er derfor bare i begrenset grad kontrollert.
- Det er registrert betydelig svart misfarging/soppvekst på deler av undertaket på loftet. Loftet er kun delvis innsipert. Det ble observert en tynn avgrensning/loftsluke mellom oppvarmet del og kaldt loft, og enkelte steder fremstår dampspærren som mangelfull eller brutt. Dette kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp på loftet og kondenserer mot kalde takflater. Mangelfull lufting kan også være en medvirkende årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etterisolere røret helhetlig, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere faren for kondensdannelse og fuktbelastning på tiliggende konstruksjoner.
- Den begrensede inspeksjonen medfører usikkerhet om tilstanden på deler av loftet. Eventuelle skjulte forhold som fukt, kondens, lekkasjer eller mangelfull lufting kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales å etablere sikker og egnet adkomst slik at loftet kan inspiseres nærmere.
- Fukt og kondens på loftet kan over tid føre til økt soppvekst og skade på treverk og andre materialer. Årsaken bør undersøkes nærmere. Lufttettheten mellom oppvarmet del og loft bør kontrolleres og utbedres ved behov, og loftets ventilasjon bør samtidig vurderes. Synlig soppvekst bør fjernes når årsaken til fuktbelastningen er avklart.



Manglende kondensisolering



Ufullstendig dampsperre rundt gjennomføring

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ingen luftespalte i nedre kant av kledningen. Kledningen er lektet ut fra vegg, men det er ikke registrert tilstrekkelige åpninger som gir lufttilførsel bak kledningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting reduserer uttørkingen bak kledningen og kan over tid øke risikoen for fukt- og råteskader. Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen.

Ved etablering av luftespalte bør åpningen samtidig utføres med egnet sikring mot gnagere(musesikring).

Vinduer

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Takvinduer

Beskrivelse

Takvinduene er utført som trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar:

Takvinduene er fra 2006. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Takvinduer og tilhørende beslag er utsatte punkter i takflaten, og risikoen for lekkasjer øker normalt med alder. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

Ytterdør-Nord

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedørene er av treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdør-Syd

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Hele dørbladet er skjevt og ligger ikke mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Åpningen mellom dørblad og karm bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet. Forholdet kan føre til trekk, varmetap og økt energiforbruk.

Det kan ikke utelukkes at dørbladet døren må skiftes.

Terrasseplattning-Syd

Beskrivelse

Det er plattning på terreng som ligger inntil boligen mot syd.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skjevhet i terrasseplattingen. Skjevheten vurderes å ha sammenheng med belastning fra blomsterkasser som er plassert ytterst på plattingen.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet vurderes å ha begrenset betydning slik det fremstår i dag. Blomsterkassene bør fjernes for å redusere belastningen. Plattingen kan deretter rettes opp dersom det er ønskelig å få den rett igjen.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv-Syd

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og flis.

Kommentar:

Overflater generelt fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Vurdering av avvik:

- Ved dunking på enkelte fliser i kjelleren ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken.

Konsekvens/tiltak

- Bom i flisgulv oppstår når flisene har dårlig vedheft til underlaget, noe som kan føre til en hul lyd ved banking og risiko for at flisene løsner over tid. Det anbefales en vurdering av omfanget for å avklare nødvendige tiltak.

TG 1 Overflater - gulv -Nord

Beskrivelse

Gulvene har parkett og flis.

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger- begge enheter

Beskrivelse

Veggene har panelplater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner-Nord

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betongulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar:

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje, samt begge soverommene i 2.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren i hver etasje. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt ble målt i 1.etasje fra ildstedet og til ytterveggen mot øst på kjøkkenet, og avviket var ca 20 mm. I 2.etasje er største målte avvik, 7 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner -Syd

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betongulv mot terrenget i kjelleren.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og kjøkkenet i 1. etasje, 2 soverom mot syd i 2. etasje og soverommet i kjelleren. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 9 punkter og på 15 punkter i 2 meters radius rundt laseren i hver etasje. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt ble målt på soverommet i 2. etasje og avviket var ca 25 mm. I kjelleren er største målte avvik, 20 mm og i 1. etasje 5 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Bygningsdelen er fra 1957, og skjevheter og nivåforskjeller må forventes i konstruksjoner av denne alderen.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Pipe og ildsted inne i boligen-Syd

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn i 1. etasje i boligen. På kjøkkenet står det en ovn, men denne er koblet fra og ikke i bruk, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Alle pipevanger (4 sider av pipen) er ikke synlige i boligens kjelleretasje. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ildfastplate under ildstedet, men denne stikker kun 20 cm ut foran åpningen til ildstedet. Kravet er at platen skal stikke 30 cm ut fra åpningen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Om pipen rehabiliteres med innvendig pipeløp eller lignende, er det ikke vurdert å være behov for å gjøre alle 4 sider av pipen tilgjengelige.
- Det anbefales å etablere ubrennbar plate i henhold til krav, for å ivareta brannsikkerheten. Slike plater skal normalt dekke et område på minimum 30 cm ut fra luken, med mindre annet går frem av monteringsanvisningen.



Frakoblet, ifølge eier

Pipe og ildsted inne i boligen-Nord

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er elementpipe og vedovn i boligen. Sotluke ved kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med plater, teppe og fliser. Veggene er av betong/mur. Kjelleren er en del av den opprinnelige boligen fra 1957. Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonen i hovedsak består av synlige mur- og betongflater, og hulltaking derfor vurderes som unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bobling og avskalling i malte overflater på flere av kjellerveggene. Dette er tydelige symptomer på fuktbelastning. Ifølge eier ble drenering og utvendig fuktsikring utført i forbindelse med ombygging/tilbygg omkring 2006–2007. Observasjonene viser at kjellerkonstruksjonen fortsatt utsettes for fukt, og drenering/fuktsikring kan ha begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre avskalling, saltutslag og skader på materialer som står i kontakt med vegger og gulv. Årsaken til fukten bør undersøkes nærmere. Drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold og bortledning av overvann bør vurderes samlet, og utbedres ved behov.

Innvendige trapp-Nord

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp.

Innvendige trapp-Syd

Beskrivelse

Sydtrappene er malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gjelder begge trappene.

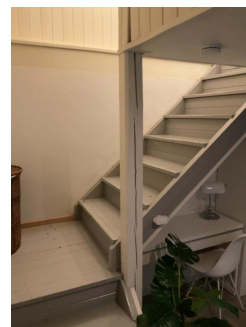
Konsekvens/tiltak

- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1 og 2.etasje mangler håndløper på vegg.



Kjellertrappen mangler håndløper på vegg og åpningen mot kjellerrommene tilfredsstiller ikke dagens krav.

Innvendige dører-Syd

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

Innvendige dører -Nord

Beskrivelse

De innvendige dørene mot nord er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skjevheter på døren mellom stuen og gangen i 1.etasje. Døren subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Justering av døren er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter utviklingen, vil døren til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Bygningen er visuelt undersøkt med hensyn til synlige tegn på skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Skulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere/mus) i form av muse ekskrementer på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Forekomst av museekskrementer viser at mus har eller har hatt adkomstveier til loftet. Mus kan føre til lukt og skader på isolasjon og andre materialer. Mulige adkomstveier bør undersøkes og tettes for å redusere risikoen for ny aktivitet.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis. Malte/tapetserte vegger og malt himling. Utslagvask i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Det er ett sluk i gulvet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har fall mot sluk på 10 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Med 10 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist der avstanden er ca 250 cm, vil ikke 1:100 være oppfylt før nivåforskjellen er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Fall forhold som ikke tilfredstiller krav kan medføre at lekkasjevann blir liggende på gulvet og ikke ledes effektivt til sluket ved behov. Forholdet bør holdes under jevnlig oppsikt.

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, men vanntett sjikt på veggene er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Når membran/tettesjikt ikke er synlig eller dokumentert, kan utførelsen og funksjonen ikke vurderes sikkert. Eventuelle feil eller svakheter kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Ved en senere oppgradering må det påregnes etablering av nytt dokumentert tettesjikt.

Tilstandsrapport

• Avvik i fall eller høydeforskjell kan redusere våtrommets evne til å håndtere vann på gulvet. Ved lekkasje eller større vannmengder kan vann bli stående eller renne ut av våtrommet. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader på materialer og konstruksjoner utenfor våtrommet.

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilasjon gir normalt dårligere luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan gi lengre uttørkingstid og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

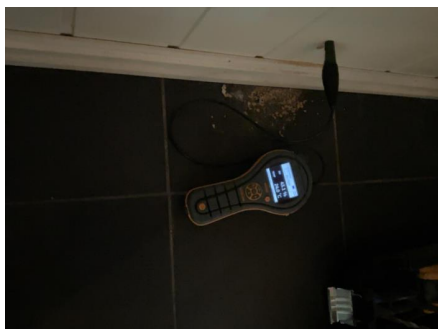
1.ETASJE > VASKEROM-NORD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført under trappen i retning vaskemaskin og varmtvannsbereder, i våtsonen på gulv.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv. Flislagte vegger og plater på en vegg. Malt himling.

Tilstandsrapport

Slett lys innredning med servant og ettgreps blande batteri. Badekar med garnityr og dusjnisje med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen (naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsjonen. Uavbrutt avløp fra badekaret.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panelplater på vegger. Himlingen er med malt innvendig tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Døren er plassert svært nær dusjsjonen, og vinduet er plassert nært badekaret. Begge ligger derfor i områder som kan bli utsatt for vannsøl og høy fuktbelastning. Dør og vindu har materialer som ikke er beregnet for slik direkte fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Fuktbelastning kan over tid føre til svelling, misfarging og skader på dør, karm og vindusdetaljer. Det bør etableres bedre skjerming mot vannsøl, og utsatte materialer bør ved behov skiftes eller beskyttes med en løsning som er bedre egnet for våtrom.

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er lokalt fall i dusjsjonen, mens gulvet for øvrig er flatt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er etablert lokalt fall mot sluk i dusjsjonen, mens øvrige deler av gulvet, blant annet området ved badekaret, fremstår tilnærmet flatt. Det er derfor ikke fall mot sluk fra alle deler av våtrommet hvor lekkasjevann kan forekomme.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet.

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ukjent vanntett sjikt, og rommet har ukjent type slukløsning. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluket er av en løsning hvor overgangen mellom membran/tettesjikt og sluk ikke kan verifiseres visuelt. Det er ikke synlig klemring eller annen utførelse som gjør det mulig å kontrollere hvordan tettesjiktet er tilsluttet sluket. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen.
- Eventuell membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.
- Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Når overgangen mellom membran og sluk ikke kan kontrolleres eller dokumenteres, er det usikkerhet knyttet til om overgangen er vanntett. Dersom løsningen er mangelfull, kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen og føre til skjulte fuktskader. Eventuell dokumentasjon bør fremskaffes dersom den finnes.
- Når membran/tettesjikt ikke er synlig eller dokumentert, kan utførelsen og funksjonen ikke vurderes sikkert. Eventuelle feil eller svakheter kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Ved en senere oppgradering må det påregnes etablering av nytt dokumentert tettesjikt.
- Når membran/tettesjikt ikke er synlig eller dokumentert, kan utførelsen og funksjonen ikke vurderes sikkert. Eventuelle feil eller svakheter kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Ved en senere oppgradering må det påregnes etablering av nytt dokumentert tettesjikt.
- Avvik i fall eller høydeforskjell kan redusere våtrommets evne til å håndtere vann på gulvet. Ved lekkasje eller større vannmengder kan vann bli stående eller renne ut av våtrommet. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader på materialer og konstruksjoner utenfor våtrommet.

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2006

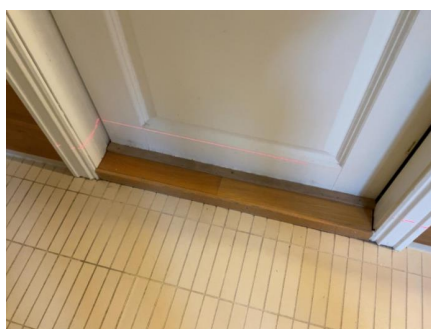
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling på innredningen og skapdører som henger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting og utbedring vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.
- For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterner. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig..



2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Naturlig ventilasjon gir normalt dårligere luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan gi lengre uttørkingstid og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra soverommet i retning badekaret.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk).

Det er et sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er ikke fall mot sluk. Gulvet er flatt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Vann ledes direkte fra dusjkabinettet og ned i sluket. Det er ikke mye av gulvet som utsettes for vann ved normal bruk, men skulle det oppstå en lekkasje, sluket tettes eller lignende, er det veldig lite som skal til før vann renner ut av badet og potensielt skader tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen gir liten sikkerhet mot vann utenfor dusjonen dersom det oppstår lekkasje eller tilbakeslag fra sluket. Ved oppgradering av våtrommet bør gulvet utføres med bedre fall og sikring mot at vann renner ut av rommet.

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent membran på vegg og gulv. Rommet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 3 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og er derfor bare begrenset tilgjengelig for inspeksjon og renhold. Dusjkabinettet ble ikke flyttet ved befaringen.
- Eventuell membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Begrenset tilgang gjør kontroll og rengjøring av sluket mer tungvint, og eventuelle forhold i og rundt sluket kan være vanskeligere å oppdage. Dusjkabinettet må flyttes ved behov for full inspeksjon og periodisk rengjøring av sluket.
- På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til membranens gjenværende levetid og funksjon. Det må påregnes behov for oppgradering av våtrommet når membranens levetid er oppbrukt.
- På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til membranens gjenværende levetid og funksjon. Det må påregnes behov for oppgradering av våtrommet når membranens levetid er oppbrukt.
- Avvik i fall eller høydeforskjell kan redusere våtrommets evne til å håndtere vann på gulvet. Ved lekkasje eller større vannmengder kan vann bli stående eller renne ut av våtrommet. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader på materialer og konstruksjoner utenfor våtrommet.

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult systerne. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig..

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bunnsvillen var tilgjengelig fra tilstøtende kott, og det var derfor ikke nødvendig å foreta hulltaking. Det ble utført fuktmåling med hammerelektrode uten å registrere unormale fuktverdier.

Målingen gjelder den tilgjengelige delen av bunnsvillen og gir ikke grunnlag for å utelukke lokale fuktforhold andre steder i konstruksjonen



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJELLER-SYD > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv, malte betongvegger og malt himling.
Dusjnische med garnityr og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Det er 2 sluk i rommet. Hovedsluket er plassert omtrentlig midt i rommet og hjelpesluk fra dusjen i dusjnischen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER-SYD > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

KJELLER-SYD > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene malte betong/lettbetongvegger, og himlingen er malt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avskalling og fuktpåvirkede overflater, særlig i overgang mellom vegg og gulv. Forholdet vurderes ikke å ha sammenheng med våtrommets bruk, men med den generelle fuktbelastningen som er registrert i kjelleren. Se også vurderingen under «Rom under terreng».

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre avskalling og skader på overflater og materialer. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige fuktsymptomer i kjelleren, og årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes og utbedres ved behov.

KJELLER-SYD > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk. Det er nivåforskjell fra ytterpunkter i rommet og til topp slukrist på mellom 50 og 70 mm. Ingen av avstandene er over 5 meter og 1:100 fra forskriftens preaksepterte ytelses vurderes oppfylt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte gulvfliser med «bom». Det betyr at disse ikke er tilstrekkelig festet i hele flaten mot underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom kan over tid løsne helt, særlig hvis de utsettes for belastning eller vibrasjoner. Risikoen vurderes som moderat/lav. For å lukke avviket må flisene med bom fjernes og legges på nytt med korrekt liming for å sikre full vedheft til underlaget.

KJELLER-SYD > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent membran/tettesjikt på gulv og vegger. Sluket er av plast Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 70 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

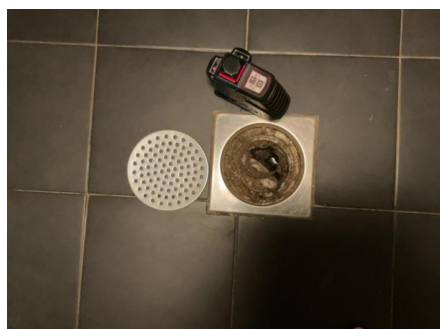
Vurdering av avvik:

- Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Når membran/tettesjikt ikke er synlig eller dokumentert, kan utførelsen og funksjonen ikke vurderes sikkert. Eventuelle feil eller svakheter kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Ved en senere oppgradering må det påregnes etablering av nytt dokumentert tettesjikt.

Tilstandsrapport



KJELLER-SYD > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER-SYD > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

KJELLER-SYD > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette rommet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN -SYD

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og microbølgeovn.

Tilstandsrapport

Kommentar;

Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

Det er installert gasskoketopp på kjøkkenet. Gassinstallasjonen er opplyst å være fra omkring 2006. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere kontroll eller vedlikehold av anlegget. Det ble ikke registrert synlige tegn til feil ved den enkle visuelle kontrollen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN -SYD

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN -NORD

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskkum av kompositt. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyr/ koketopp med gassbluss.

Kommentar;

Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

Det er installert gasskoketopp på kjøkkenet. Gassinstallasjonen er opplyst å være fra omkring 2006. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere kontroll eller vedlikehold av anlegget. Det ble ikke registrert synlige tegn til feil ved den enkle visuelle kontrollen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN -NORD

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

TOALETTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > TOALETTROM -SYD

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og tapetserte/flislagte veggflater.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1.ETASJE > TOALETTROM -SYD

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sisterner i flislagt kasse.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

1.ETASJE > TOALETTROM -SYD

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig overstrømningsmulighet til toalettrommet (spalte mellom dørblad og terskel eller lignende)

Konsekvens/tiltak

- Manglende overstrømningsmulighet kan redusere ventilasjonens funksjon og luftutskifting i rommet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte, for eksempel ved å tilpasse dørbladet eller montere lufferist i selve dørbladet.

1.ETASJE > TOALETTROM-NORD

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og malte panelplater på vegger og malt himling.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1.ETASJE > TOALETTROM-NORD

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sisterner i flislagt kasse.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygde sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

1.ETASJE > TOALETTROM-NORD

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Ingen spalte

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilasjon gir normalt dårligere luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan gi lengre uttørkingstid og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Punktene må ses i sammenheng og det er da mekanisk avtrekk i kombinasjon med spalte mellom dørbladet og terskelen som er fullstendig løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger-Syd

Beskrivelse

Vannledningene er opplyst å være fra 2006. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert på badet i 2. etasje ved toalettet. Vanninntak og hovedstoppekran er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

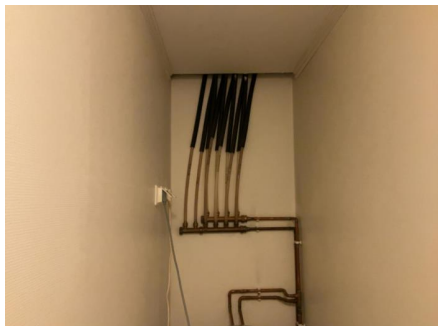
Vurdering av avvik:

- Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann.

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.



TG 2 Innvendige vannledninger - Nord

Beskrivelse

Vannledningene er opplyst å være fra 2006. Fordelingen er synlig og montert på vegg i vaskerommet. Hovedinntak og hovedstoppekrane for boligen er plassert på vaskerommet i kjelleren i gammel del/syd.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert direkte feil ved røropplegget, men anlegget er ikke utført slik et moderne rør-i-rør-system normalt skal være. Det benyttes ikke fordelingsskap med tett utførelse og overløp til rom med sluk, og det mangler synlig merking av kurser og tettemuffer i gjennomføringer. Utførelsen fraviker fra prinsippene for lekkasjesikring i dagens standardløsninger.
- Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

Konsekvens/tiltak

- Utførelsen fraviker fra dagens prinsipp for lekkasjesikring og gir redusert mulighet for å oppdage eller håndtere eventuelle lekkasjer i rør-i-rør-anlegget. Det anbefales at anlegget vurderes av fagperson ved fremtidig vedlikehold eller ved planlagte oppgraderinger, for å sikre at det er hensiktsmessig beskyttet mot lekkasjer.
- Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelingen og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på opplyst alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull tilluft i flere oppholdsrom i både gammel del/syd og ny del/nord. Flere soverom og andre oppholdsrom mangler friskluftventiler i vindu eller yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull tilluft kan gi redusert luftutskifting og dårligere innneklima. Det bør etableres friskluftventiler eller annen egnet tilluft i oppholdsrom som mangler dette.

TG 2 Luft/luft varmepumpe i kjeller-Syd

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- En luft/luft-varmepumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank-Syd

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ca. 300 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Berederen fungerer tilsynelatende i dag (varmt vann i springen), men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftsstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

Varmtvannsbereder/tank - Nord

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert trykkøkningsanlegg med trykktank i kjelleren i syd. Ifølge eier er anlegget etablert på grunn av lavt vanntrykk, og trykktanken er nylig skiftet. Vanntrykket i boligen fremstod som normalt ved vanlig tapping på befaringsstidspunktet.

Kommentar:

Anlegget er vurdert ut fra opplyst alder og funksjon ved vanlig tapping. Vanntrykket fremstod som normalt. Kapasitet, innstillinger og øvrig teknisk funksjon er ikke kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er felles for boligen og har én strømmåler. Det er to sikringsskap, ett i hver enhet/bygningsdel. Skapene har automatsikringer og jordfeilbrytere på kursene.

Anlegget er delvis skjult og delvis åpent. Kabelføringer er både skjult i vegger og himlinger og synlig ført/klamret på listverk og andre overflater. Lamper, stikkontakter og brytere er synlige. Belysningen består i hovedsak av lamper og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon i form av samsvarserklæringer for arbeider eller endringer som er utført på det elektriske anlegget etter 1.1.1999. For slike arbeider skal det foreligge samsvarserklæring som dokumenterer at arbeidet er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk.

Tilstandsrapport

• Det elektriske anlegget ble ifølge opplysninger rehabilitert i forbindelse med ombyggingen i 2006. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for disse arbeidene, og det foreligger heller ikke dokumentasjon som viser at anlegget senere er kontrollert i sin helhet. Det anbefales derfor en kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person.

• Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med ukjent historikk og manglende dokumentasjon. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Nord



Syd



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndslukkerapparat registrert i boligene.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gjelder for 1.etasje mot nord.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering er opplyst etablert i 2006, men det foreligger ingen dokumentasjon fra

Tilstandsrapport

utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert tydelige fuktsymptomer i kjelleren i gammel del/syd, blant annet avskalling og bobling i malte overflater på kjellervegger og på vaskerommet. Ifølge eier ble drenering og utvendig fuktsikring utført omkring 2006. Observasjonene viser likevel at kjellerkonstruksjonen fortsatt er utsatt for fuktbelastning. Det kan ikke fastslås om årsaken skyldes drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold, bortledning av overvann eller en kombinasjon av disse forholdene.

Konsekvens/tiltak

• Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre avskalling og skader på overflater og materialer i kjelleren. Forholdet bør undersøkes nærmere, og drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold og bortledning av overvann bør vurderes samlet. Utbedring må vurderes ut fra hva som avdekkes. Se også vurderingene under «Rom under terreng» og vaskerommet i kjelleren.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong på del mot syd og plate på mark i betong på del mot nord.

Kommentar;

Det er ikke registrert synlige symptomer på setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaringsdag. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak/ under terreng for del mot syd, herunder utvendige plater, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold som avdekkes etter riving, eller ved graving mot muren, kan derfor ikke utelukkes.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt enkelte steder inntil grunnmuren og det er derfor muligheter for at ikke overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen. Dette gir økt vannbelastning mot grunnmur, utvendig fuktsikring og drenering, særlig ved mye nedbør og snøsmelting. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte fuktsymptomer i kjelleren i gammel del/syd.

Konsekvens/tiltak

• Flatt terreng kan være en medvirkende årsak til fuktbelastningen som er registrert i kjelleren. Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Som anbefalt løsning bør det etableres fall fra grunnmuren, normalt minst 1:50 over de første 3 meterne der terrengforholdene gjør dette mulig. Drenering, utvendig fuktsikring, terreng og bortledning av overvann bør vurderes samlet.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er plastrør fra 2006, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen. Vannledningen er av ukjent type fra 2006, med tilknytning til offentlig vannforsyning via lang privat vannledning. Utvendig stoppekran på et jorde.

! TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber og er ifølge eier installert i 2024. Tilhørende filter-/renseløsning er også opplyst å være fornyet i 2024. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, dimensjoneringen eller installasjonen.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Alle pipevanger(4 sider av pipen) er ikke synlige i boligens kjelleretasje. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ildfastplate under ildstedet, men denne stikker kun 20 cm ut foran åpningen til ildstedet. Kravet er at platen skal stikke 30 cm ut fra åpningen.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbar gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gjelder begge trappene.
- Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon i form av samsvarserklæringer for arbeider eller endringer som er utført på det elektriske anlegget etter 1.1.1999. For slike arbeider skal det foreligge samsvarserklæring som dokumenterer at arbeidet er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk.
- Det elektriske anlegget ble ifølge opplysninger rehabilitert i forbindelse med ombyggingen i 2006. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for disse arbeidene, og det foreligger heller ikke dokumentasjon som viser at anlegget senere er kontrollert i sin helhet. Det anbefales derfor en kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.
- Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gjelder for 1.etasje mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av snøfangere gir økt risiko for personskade, skade på rekkverk, trapper og utstyr nær husveggen ved snø- eller isras.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Om pipen rehabiliteres med innvendig pipeløp eller lignende, er det ikke vurdert å være behov for å gjøre alle 4 sider av pipen tilgjengelige.
- Det anbefales å etablere ubrennbar plate i henhold til krav, for å ivareta brannsikkerheten. Slike plater skal normalt dekke et område på minimum 30 cm ut fra luken, med mindre annet går frem av monteringsanvisningen.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.
- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med ukjent historikk og manglende dokumentasjon. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

Tilstandsrapport

GARASJE M/HYBEL



Byggeår
2002

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;

Siden taket (takkonstruksjon, takteking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Alder gjør at taket gradvis blir mindre motstandsdyktig mot vær og belastning. Det kan fungere i flere år til, men det må påregnes behov for utskifting eller ny tekking i årene som kommer.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taket. Dette kan bidra til å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Snøsikring

Beskrivelse

Det er ingen snøsikring i form av snøfangere eller lignende utstyr.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke registrert synlige tegn til skader som kan knyttes til takkonstruksjonen. Siden konstruksjonen er lukket, kan utførelse og lufting ikke kontrolleres. Eventuelle skjulte feil kan derfor ikke utelukkes helt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskade bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting reduserer uttørkingen bak kledningen og kan over tid øke risikoen for fukt- og råteskader. Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen.

Ved etablering av luftespalte bør åpningen samtidig utføres med egnet sikring mot gnagere(musesikring).

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Synlig spor etter kondens i randen av glassene. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig kondens. Kondens på vindusruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.
- Vinduer og karmen har gjennomgående høy slitasje både innvendig og utvendig. Det er registrert værslitasje, slitt overflatebehandling og aldringstegn på vinduene.

Vinduene er av eldre dato, og en vesentlig del av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Eldre trevinduer og isolerglass har generelt større risiko for redusert tetthet, slitasje på beslag og svekket isolasjonsevne.

Det kan ikke utelukkes at enkelte isolerglass har punktering. Dette var vanskelig å kontrollere sikkert ved befaringen på grunn av lysforhold og refleksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Oppdag kondens tidlig ved daglig inspeksjon. Vurder tiltak basert på bruksbelastning. Kondens (dugg) på vinduer oppstår når varm, fuktig inneluft avkjøles mot kalde vindusflater, og er ofte et tegn på høy luftfuktighet og manglende ventilasjon i boligen. Dette er vanlig på vinteren, spesielt i eldre hus med tettere vinduer som reduserer naturlig lufting og begrenset ventilasjon. Kondensvann gir grobunn for muggsopp på rammer og karmen, spesielt hvis vannet renner nedover over tid. Langvarig fukt bryter ned treverk i karm og ramme, noe som svekker konstruksjonen
- Vinduene fungerer tilsynelatende ved befaringen, men isolerglassrutene har passert en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Det anbefales å utføre normalt vedlikehold av overflater, beslag og bevegelige deler for å forlenge levetiden. Selv om utskifting ikke vurderes nødvendig på befaringstidspunktet, må det forventes at vinduene har kortere gjenværende levetid enn nyere vinduer. Det bemerkes også at vinduene har lavere isolasjonsevne og energistandard enn dagens vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdører i treverk med adkomst til garasjen og til hybelen.

Vurdering av avvik:

- Døren henger noe og subber noe på terskelen/tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dørens skjevhet og skader på pakninger og terskel kan føre til redusert tetthet, økt varmetap og risiko for vanninntrenging. Det anbefales utbedring i form av justering, reparasjon eller eventuell utskifting av døren.

Garasjeporter

Beskrivelse

Garasjeportene er i metall.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig ståltrapp med adkomst til hybelen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk på en side i trappeløpet. Trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider i trappeløp

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist oppsprekking riss og sprekker i overflatene stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Rissene/sprekkene vurderes å være en følge av normale bevegelser og krymp i trekonstruksjonen. Slike riss kan som regel utbedres med sparkling og overmaling, men det er ikke uvanlig at de kommer tilbake over tid når bygningen og materialene beveger seg med endringer i temperatur og fuktighet.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Kommentar;

Tilstandsrapport

Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og gang. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 8 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

LOFT > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

LOFT > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD/WC

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert misfarging i himlingen. Trolig svertesopp (eller svartmugg). Dette er en vanlig form for muggsoppvekst som trives i fuktige miljøer. Dette gir svarte flekker eller prikker på overflater. Soppen vokser når det er vedvarende fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Svertesoppen er først og fremst skjemmende og kan spre seg til større områder hvis den ikke behandles. Fjern soppen så snart som mulig med egnede midler (f.eks. klorbaserte muggrensere, eddik eller natron), sørg for god ventilasjon (bruk avtrekk under og etter dusjing), og vurder å impregnere eller skifte fuger for å forebygge gjentakelse



LOFT > BAD/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt uten varmekilde, og det er ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Vann ledes direkte fra dusjkabinettet og ned i sluket. Det er ikke mye av gulvet som utsettes for vann ved normal bruk, men skulle det oppstå en lekkasje, sluket tettes eller lignende, er det veldig lite som skal til før vann renner ut av badet og potensielt skader tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen gir liten sikkerhet mot vann utenfor dusjonen dersom det oppstår lekkasje eller tilbakeslag fra sluket. Ved oppgradering av våtrommet bør gulvet utføres med bedre fall og sikring mot at vann renner ut av rommet.

LOFT > BAD/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent membran på vegg og gulv. Rommet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 0 mm (flatt).

Vurdering av avvik:

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og er derfor bare begrenset tilgjengelig for inspeksjon og renhold. Dusjkabinettet ble ikke flyttet ved befaringen.
- Eventuell membran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset tilgang gjør kontroll og rengjøring av sluket mer tungvint, og eventuelle forhold i og rundt sluket kan være vanskeligere å oppdage. Dusjkabinettet må flyttes ved behov for full inspeksjon og periodisk rengjøring av sluket.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.

LOFT > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilasjon gir normalt dårligere luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan gi lengre uttørkingstid og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Punktene må ses i sammenheng og det er da mekanisk avtrekk i kombinasjon med spalte mellom dørbladet og terskelen som er fullstendig løsning.

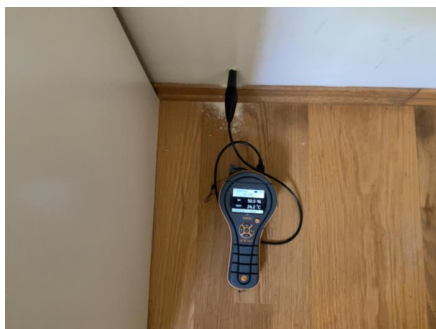
LOFT > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverommet og i retning badet, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.



KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Kommentar;

Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har generell høy slitasje og flere fuktrelaterte skader, blant annet svelling på fronter, benkeplate og innredning. Det ble i tillegg registrert indikasjon på fukt i gulvet i området hvor kjøleskapet har stått. Skadene kan skyldes gjentatt vannsøl, kondens eller annen fuktbelastning over tid. Mangelfull ventilasjon i enheten kan også være en medvirkende faktor.
- Høy slitasje benkeplate og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Ved fortsatt fuktbelastning kan svelleskader og slitasje utvikle seg videre, og skjulte fuktskader i gulv og innredning kan ikke utelukkes. Området ved kjøleskapet bør undersøkes nærmere. Skadde deler av innredningen må skiftes for å lukke avviket. Det bør samtidig gjennomføres tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere den generelle fuktbelastningen, slik at nye skader begrenses over tid.



LOFT > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Konsekvens/tiltak

- Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innelima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (under 20 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens registrerte tilstand, og tar primært høyde for levering og montering av avtrekkskappe med kullfilter samt nødvendige tilpasninger. Etablering av avtrekk direkte til det fri(anbefaling) kan være teknisk eller bygningsmessig vanskelig, og er derfor ikke lagt til grunn for kostnadsestimatet. Estimaten omfatter heller ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, slik som behov for oppgradering av elektrisk anlegg, tilpasninger av kjøkkeninnredning eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, teknisk løsning, materialvalg og eventuelle forhold som avdekkes under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Også plast. Ikke tettemuffer.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig for leiligheten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Forbehold til kostnadsestimat:

Kostnadsestimatet er usikkert fordi det ikke er avklart om stoppekranen mangler eller om den finnes på et sted som ikke ble lokalisert ved befaringen.

Dersom stoppekran må etableres, vil kostnaden avhenge av plassering, tilgjengelighet og nødvendig omfang av arbeidet. Estimaten er sjablongmessig og må ikke forstås som et pristilbud. Endelig løsning og kostnad må avklares av rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Stue og soverom har spalteventiler i vindu for tilluft. Avtrekksforhold på kjøkken og bad er nærmere omtalt under de aktuelle bygningsdelene.

Vurdering av avvik:

- Selv om oppholdsrommene har mulighet for tilluft gjennom spalteventiler, vurderes den samlede luftutskiftingen i leiligheten som mangelfull. Avtrekket fra kjøkken og bad fungerer ikke tilfredsstillende. Det er samtidig registrert fuktrelaterte overflateskader på kjøkken og bad, hvor mangelfull ventilasjon kan være en medvirkende årsak.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull luftutskifting kan gi høyere luftfuktighet og bidra til kondens, lukt og videre skader på overflater. Ventilasjonen bør forbedres, særlig ved å etablere eller utbedre tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken og bad. Eksisterende tilluftsventiler bør holdes åpne for å sikre tilluft til leiligheten.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere(2 stk) og håndslukkerapparat registrert i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Garasjen er oppført i 2002, og deler av garasjearealet ligger under terreng. Utvendig fuktsikring og drenering er ikke synlig tilgjengelig for kontroll, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det ble ikke registrert synlige symptomer på fuktinntrengning i tilgjengelige deler av garasjen. Inspeksjonen var noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander.

Bygningsdelen er vurdert ut fra alder og synlige forhold på befaringsstidspunktet. Skjult drenering og fuktsikring kan ikke kontrolleres uten inngrep.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler rekkverk på en side i trappeløpet. Trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider i trappeløp
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

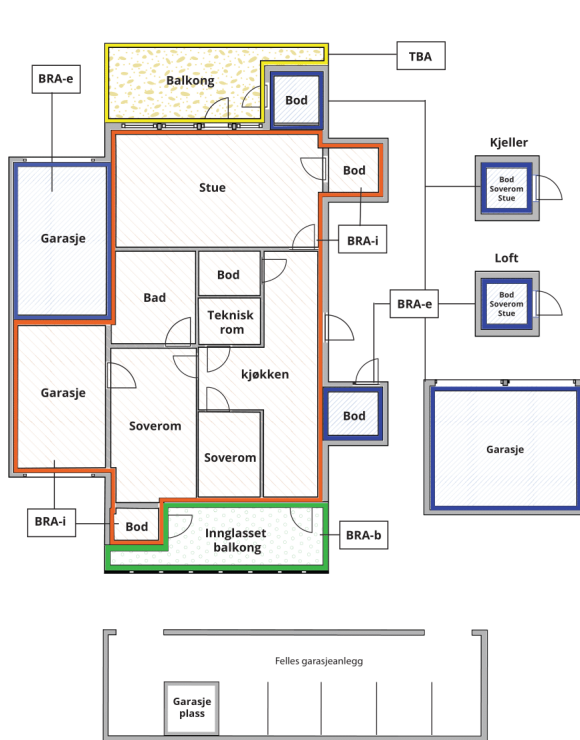
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	130			130	36		130
2.Etasje	106			106		11	117
Kjeller-Syd	58			58			58
SUM	294				36	11	305
SUM BRA	294						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré-syd, hall m/trapp -syd, toalettrom -syd, stue -syd, kjøkken -syd, entré -nord, hall m/trapp -nord, toalettrom -nord, vaskerom-nord, stue -nord, kjøkken -nord		
2.Etasje	Hall m/trapp -syd, bad/wc-syd, soverom -syd, soverom -syd, soverom -syd, stue m/trapp -nord, bod-nord, bad/ wc-nord, soverom -nord, soverom -nord		
Kjeller-Syd	Hall m/trapp, vaskerom, soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Del av boligen mot syd (Tegninger fra 1957);
Kjelleren;
Fremstår i all hovedsak som et sekundært areal, men ett rom er innredet med senger og kalt soverom i rapporten.

1.etasje;
Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger, men toalettrommet er flyttet fra original plassering. Her er det nå entre. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

2.etasje;
Med uttak av mindre endringer på knevegger og lignende fremstår etasjen i all hovedsak som tegnet.

Del av boligen mot nord (Tegninger fra 2006)

1.etasje;
Det er ikke tegnet inn kjøkken og vaskerommet er plassert noe annerledes. Entre/gang er tegnet inn som bod. Det er ikke anført noen trapp på tegningene.

2.etasje;
Fremstår i all hovedsak som tegnet.

Det er registrert enkelte avvik mellom fremlagte tegninger og dagens bruk og utførelse av boligen.

I kjelleren i del mot syd er ett rom innredet og benyttet som soverom, mens rommet er vist som bod/tilleggsdel på godkjente tegninger. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring, også dersom det ikke er gjort fysiske endringer i selve rommet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller godkjent slik bruksendring. Rommet må derfor legges til grunn som bod/tilleggsdel slik det fremgår av kommunens tegninger.

For øvrig er det registrert flere mindre avvik mellom tegningene og dagens utførelse, blant annet knyttet til plassering og bruk av enkelte rom. Ikke alle slike endringer er søknadspliktige.
Vurderingen i rapporten er basert på fremlagte tegninger og det som var synlig ved befaringen, og er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Det kan derfor foreligge søknadspliktige forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten.

Dersom det er usikkerhet om godkjent bruk av rom eller om utførte endringer er søknadspliktige eller godkjent, må dette avklares med kommunen. Det er kommunen som er rette myndighet til å avgjøre hva som er godkjent bruk og hvilke tiltak som eventuelt er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Skifte av vannpumpe
-Skifte av septiktank

Garasje m/hybel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Bakkeplan		54		54			54
Loft	42			42		5	47
SUM	42	54				5	101
SUM BRA	96						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Garasje	
Loft	Entré, bad/wc, stue, kjøkken, soverom		

Kommentar

Garasjen har alle hovedfunksjoner og må vurderes som eget bygg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen er ifølge opplysninger oppført i 2002. Det foreligger tegninger av bygningen, men dagens utførelse og bruk av loft/hems avviker fra disse.

Ifølge eier ble loft/hems over garasjen innredet til hybel/oppholdsareal omkring 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne bruksendringen eller innredningen er søkt om eller godkjent av kommunen.

Dagens bruk samsvarer derfor ikke med fremlagte godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loft/hems over garasjen er innredet og tatt i bruk som hybel/oppholdsareal uten at det er fremlagt dokumentasjon på godkjenning fra kommunen.

Endring av areal som ikke er godkjent for boligformål til oppholdsareal er et søknadspliktig tiltak. Forholdet vurderes derfor som en åpenbar ulovlighet ut fra dokumentasjonen som foreligger.

Dagens bruk er ikke dokumentert godkjent. Eier bør avklare forholdet med kommunen og eventuelt søke om bruksendring og godkjenning. Dersom bruksendringen ikke kan godkjennes, kan kommunen kreve at bruken opphører eller at det utføres tiltak for å bringe forholdet i orden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Kato Malvik	Takstingenør
	Stein Ove Ødegård	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	95	8		0	1934.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Losbyveien 88

Hjemmelshaver

Ødegård Geir Arne Gladheim, Ødegård Kristin
Myhren, Ødegård Stein Ove Gladheim, Ødegård
Tone-Beate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser. Likevel er det god tilgjengelighet til Lørenskog sentrum samt buss, skoler i alle trinn, gode barnehager, idrettstilbud og lekeplasser. Like ved Losbyveien ligger inngangen til Østmarka med blant annet lysløype inn mot Mariholtet og videre innover i marka. Et stort og variert løypenett gjør at du kan komme deg rundt i hele Østmarka og få flotte naturopplevelser både på dag- og kveldstid. Du kan også starte sykkelturen nesten rett utenfor leiligheten. Herfra kan du sykle innover i marka og velge i et hav av glimrende sykkelløyper - både på stier og grusveier. Nærmest ligger Lørenskog Senter (Triaden). Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker og har totalt 101 butikker og tilknyttede virksomheter. Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny Rasta, Bunnpris Skårer, Extra, Rema 1000 eller på søndagsåpen Joker etablert i Vestparken. Alle innen kort avstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Inngjerdet tomt med gruset gårdsplass og oppkjørsel. Tomten er dels naturtomt og dels opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	01.10.1947	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	31.10.2002	Plan og fasader- Garasje	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	27.09.2004	Fasader-Tilbygg garasje	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	19.09.2006	Tilbygg og fasadeendring-bolig	Gjennomgått	16	Nei
Ferdigattest	05.02.2008	Ombygging og utvidelse av bolig	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*