

Tilstandsrapport

RAMBOLL



Enebolig



Hovinåssvingen 12, 1900 FETSUND



LILLESTRØM kommune



gnr. 413, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22713-1004

Referansenummer: IV6138

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Lasse Sandaker



RAMBOLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rambøll Norge

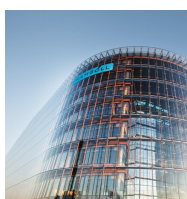
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Lasse Sandaker

Uavhengig Takstingeniør

lasse.sandaker@ramboll.no

965 12 654

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Enebolig over to plan med kjeller, oppført i 1963 basert på opplysninger i ferdigattest.

Det er gjennomført enkelte mindre oppgraderinger, herunder nye sikringer i sikringsskap, montering av varmepumpe og utskifting av varmtvannsbereder. For øvrig fremstår boligen i hovedsak med standard og utførelse fra byggeåret. Det må påregnes vedlikehold, ytterligere oppgraderinger og utbedringer av enkelte bygningsdeler.

Biloppstillingsplasser i garasje samt på gruset gårdsplass.

For fullstendig oversikt over boligens tilstand og bygningsdeler henvises det til rapporten i sin helhet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selger har ikke bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har yttertak tekket med betongtakstein. Undertaket består av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Eksakt alder på taktekingen er ukjent.

Taket er utført med en enkel sadelform. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig for inspeksjon fra gang via inspeksjonsluke.

Takstolene er plassbygde A-takstoler i tre og utgjør den bærende konstruksjonen i taket. Undertaket fungerer som et ekstra beskyttende lag under betongtaksteinene. Isolasjonen i bjelkelaget bidrar til å redusere varmetap fra underliggende etasje.

Ventilasjonen av loftet skjer via ventiler i gavlene samt lufting i gesims. Dette gir luftgjennomstrømning på loftet og bidrar til å redusere risikoen for kondens.

Takrenner og nedløp er utført i metall. Snøfangere, beslag og stigeledd ved pipe er også av metall.

Bygningens yttervegger er oppført i trebindingsverk, utført i henhold til vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen består normalt av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre. Den eksakte oppbygningen er ikke verifisert, da dette ville krevd destruktive inngrep som ikke ble foretatt ved befaringen. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende weatherboard trekledning, som gir et tradisjonelt uttrykk og fungerer som beskyttelse mot vær og ytre påkjenninger.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedytterdør er utført i teak, og kjellerdør er malt tredør.

Ved inngangsparti og nedgang til kjeller er det utvendig trapp utført i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje

Gulvoverflater av: Gulvbelegg.

Veggoverflater av: Tapet og malte slette overflater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

2.etasje

Gulvoverflater av: Furugulv og gulvbelegg.

Veggoverflater av: Tapet og malte slette overflater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

Kjeller, delvis innredet.

Gulvoverflater av: Teppe, gulvbelegg, fliser av tre og betong.

Veggoverflater av: Malt betong og ubehandlet trepanel.

Himlingsoverflater av: Trepanel og malte slette overflater.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Etasjeskille av betong med tilfarergulv mellom 1.etasje og kjeller.

Gulv mot grunn av betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 20 mm.

Soverom 2. et. 20 mm.

Kjeller 15mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 240 cm.

Soverom 2. et. 204 cm.

Kjeller 197cm.

Innvendig har boligen finerdører. Boligen har lakkerte tretrapper og rekkverk av treverk.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har gulvbelegg med oppbrett på vegg, med varmekabler, ikke termostatstyrt, men med reguleringsbryter, funksjon ikke kontrollert på befaring.

Vegger med eldre type baderomspanel. og en himling med malt slett overflate.

Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett plassert på gulvet i hjørnet.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Frittstående toalett av eldre dato.

Avtrekskventilen for ventilasjon er plassert på yttervegg.

Vannrørene er av typen plastbelagt kobber, og avløpsrørene er av kobber.

Vaskerom

Eldre råkjeller brukt som vaskerom, det er sluk og fall til sluk i rommet uten tettesjikt.

Mur/betong på vegger og gulv, teppe på deler av gulvet.

Rommet inneholder dusjkabinett med avløpsrør liggende på gulv til

Beskrivelse av eiendommen

sluk, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap og i tillegg ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. Hele benken i forbindelse med oppvaskkummen er helbeslått og med 2-nedfalte kummer og ett-greps armatur for enkel betjening. Kjøkkenet har ingen integrerte hvitevarer, men plass for komfyr og kjøleskap, over komfyren er det en vegghengt ventilator. Vannrørene er kobber og avløpsrørene er jern/stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern og kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har installert luft-til-luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 125 Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Dagens drenering er fra boligens byggeår.

Forstøtningsmur oppført i pussede murblokker.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

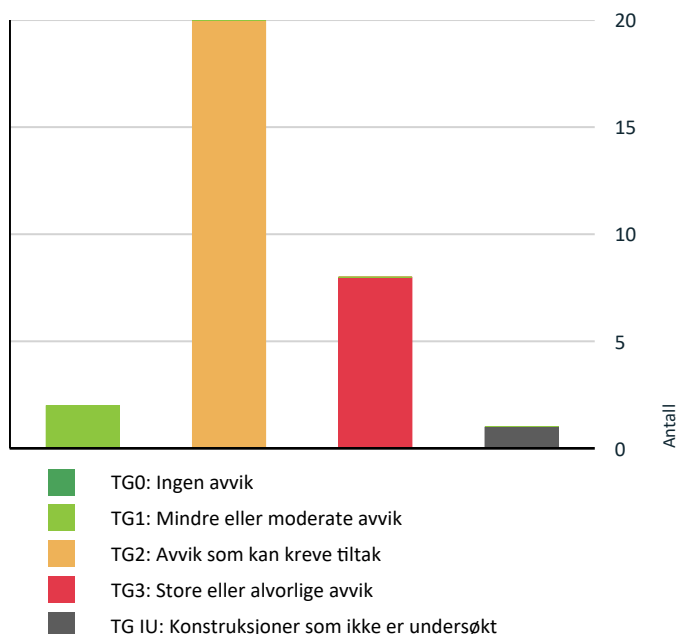
Kommunen opplyser at det ikke finnes bygningstegninger for boligen i deres arkiver. Det foreligger ferdigattest, men det mangler fullstendige bygningstegninger som viser byggemeldt bruk av rommene i boligen slik den fremstår i dag. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstod på befaringstidspunktet, samsvarer med godkjent planløsning fra tidspunktet bygget ble tatt i bruk. Dette kan medføre usikkerhet knyttet til om dagens rominndeling og bruk er i samsvar med godkjente forhold hos Plan- og bygningsetaten (PBE). Det anbefales derfor å innhente ytterligere informasjon fra PBE/kommunen.

Garasje

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

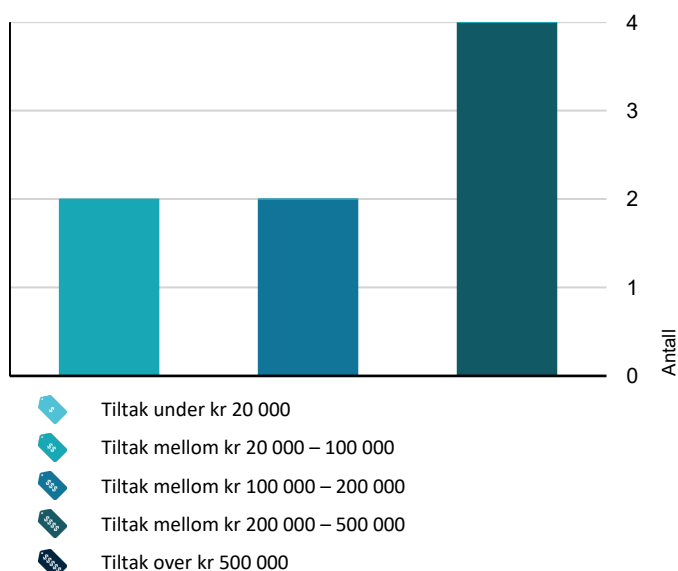
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har yttertakteking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Eksakt alder på takteking er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er observert deformasjoner i blybeslag rundt rørgjennomføringen.

Det er også registrert mose på taktekingen samt svertesopp på vindskiene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose på taktekingen bør fjernes for å redusere fuktbelastning og begrense risikoen for frostsprengning og skader på takstein.

Deformerte blybeslag rundt rørgjennomføringer bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre tett overgang og hindre vanninntrengning, som kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Svertesopp på vindskiene bør rengjøres, og overflatene bør behandles for å hindre videre vekst og nedbrytning av materialet.

Tilstanden på takteking og undertak bør følges opp jevnlig, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og følgeskader. Utskifting av taktekingen bør derfor påregnes og planlegges innen rimelig tid.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag og stige-trinn ved pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler nedløp ved inngangspartiet. Utkast ved ett av hjørnene er tildekket med søppelsekker av ukjent årsak. Det er videre observert avflassing av maling og rustdannelse på rennekroker, takrenne og forkantbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres tilfredsstillende nedløp ved inngangspartiet og utkastet ved hjørnet bør utbedres, slik at vann ledes bort fra grunnmuren for å unngå fuktskader.

Avflassing av maling og rustdannelse på rennekroker, takrenne og forkantbeslag bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid på beslagene.

Manglende tiltak kan føre til vanninntrenging, skader på bygningskonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Det er vurdert at utstyr på tak som: takrenner, nedløp, beslag, stigetrinn og snøfangere står for tur til utskifting. Det er naturlig at dette skiftes ut samtidig som taket tekkes om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningens yttervegger er oppført i trebindingsverk, utført i henhold til gjeldende byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Konstruksjonen består normalt av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Oppbygningen er ikke verifisert, da dette ville krevd destruktive inngrep, som ikke ble foretatt ved befaringen.

Ytterveggene er utvendig kledd med liggende weatherboard trekledning, som gir et tradisjonelt uttrykk og fungerer som beskyttelse mot vær og ytre påkjenninger.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert avflassing og bobledannelser i overflatebehandlingen. Kledningen fremstår stedvis værslitt og oppsprukket. Enkelte steder hvor overflatebehandlingen er slitt bort, er det registrert at trevirket er mykt og fuktig, noe som indikerer begynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre overflatebehandlingen og skifte ut skadet eller råteskadet trevirke.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting og montere musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre fuktskader og skadedyr.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.



Sprekker i trevirke



Bobler og avflassing av overflatebehandling.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig for inspeksjon fra gang via en inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport

Takstolene er plassbygde A-takstoler og laget av tre og gir strukturell styrke til taket. Undertaket fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen i bjelkelaget bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventiler i gavler og lufting i gesims. Dette gir luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det kan ikke verifiseres tilfredsstillende lufting i de skrå takflatene mellom kaldt loft og gesims. Ventilasjonen i gesims fremstår ikke som optimal, og det vurderes å være begrenset ventilasjon mellom undertak og isolasjon. Anbefalt luftespalte er normalt ca. 5 cm i hvert fakk.

Det er heller ikke registrert dampspærre på loft eller i skråtak. Luftlekkasjer via loftsluke kan bidra til kondens og fuktrelaterte problemer, særlig vinterstid når varm luft fra boligen stiger opp på loftet. Kondensproblematikk på kalde loft er normalt størst i denne perioden.

Det registreres også mangelfull isolering av loftet.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i skrå takflater mellom kaldt loft og gesims, samt forbedres ventilasjonen i gesims for å sikre god luftgjennomstrømming og redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Det anbefales også å etablere dampspærre på loft og i skråtak for å begrense fuktvandring fra inneluft til kaldere deler av konstruksjonen. Manglende dampspærre øker risikoen for kondensdannelse, råteskader og redusert isolasjonseffekt.

Mangelfull isolering av loftet bør utbedres for å redusere varmetap og begrense kuldebroer, som igjen kan bidra til kondens og påfølgende fuktrelaterte skader.

Ved utskifting av tekking bør det vurderes etterisolering, etablering av ny luftespalte i takkonstruksjonen, samt tiltak med dampspærre mellom 2. etasje og loft for å hindre luftlekkasje, med påfølgende fukt- og kondensskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Lufting kan ikke verifiseres og det mangler isolasjon og dampspærre på loft.



Ingen dampspærre i skråtak mellom loft og gesims.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer og karmen fremstår noe slitte og utette som følge av alder. Flere av vinduene er vanskelige å åpne og lukke, og enkelte tar i karm. Det er ikke registrert pakning mellom vindusramme og karm.

Vinduene er ca. 46 år gamle. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen. Vinduene har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Akutte tiltak vurderes ikke som nødvendig, men vedlikeholdsarbeider og etter hvert utskifting bør planlegges. Det er også registrert mykt trevirke og begynnende råte i enkelte utvendige omramminger.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid og har en begrenset levetid. Eldre vinduer har generelt dårligere isolasjonsevne enn nyere vinduer. Gummipakninger rundt glass på eldre vinduer kan også stivne over tid, noe som kan redusere vinduenes tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres vedlikehold og etter hvert utskifting av vinduer med høy slitasjegrad og redusert funksjonalitet, for å sikre god tetthet, redusere varmetap og unngå ytterligere forringelse eller råteskader.

Manglende tiltak kan føre til økt energiforbruk, dårligere innelima og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Vindu har ikke pakning og tar i karm.



Begynnende råte i bunn av omramming.

TG 3 Vinduer - Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vanskelig å åpne eller lukke vinduer samt sprekker og slitasje i karmene bør utbedres for å sikre funksjonalitet, energieffektivitet og forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avflassing og begynnende råte i vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdøren fremstår værslitt med slitasje i overflatebehandlingen som følge av normal vær- og alderspåvirkning. Det er registrert tegn til nedbrutt lakk og generell slitasje på overflater, noe som indikerer behov for vedlikehold.

Kjellerdøren er vanskelig å åpne og lukke.

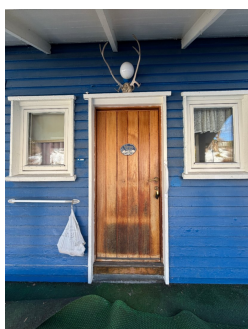
Konsekvens/tiltak

Akutte tiltak vurderes ikke som nødvendig, men vedlikeholdsarbeider og etter hvert utskifting bør planlegges.

Overflatebehandling av ytterdøren bør fornyes for å hindre videre nedbrytning av treverket og redusere risikoen for råteskader.

Kjellerdøren bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere slitasje eller skade på karm og dørblad.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere forringelse, redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting på sikt.



Slitasje på ytterdør

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong ved inngangsparti og nedgang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsrapport

Det er registrert sprekkdannelser i betongdekke på trapp/repos ved inngangspartiet. Sprekken er betydelig og gjennomgående, og det er synlig åpning i front hvor konstruksjonen fremstår delvis understøttet. Det er også tegn til avskalling og slitasje i betongen. Forholdet indikerer bevegelser/setninger i grunn og svekket bæreevne av takoverbygg.

Betongtrappen ned til kjeller har også mindre sprekker og skader i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør skiftes ut, og søylene må refundamenteres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser med fagkyndig for å avdekke årsaken til setningene foran trappen, for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilstrekkelig bæreevne.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for ytterligere konstruksjonsskader og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Langsgående sprekk i trapp.



Gjennomgående sprekk i trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje

Gulvoverflater av: Gulvbelegg.

Veggoverflater av: Tapet og malte slette overflater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

2. etasje

Gulvoverflater av: Furugulv og gulvbelegg.

Veggoverflater av: Tapet og malte slette overflater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

Kjeller

Gulvoverflater av: Teppe, gulvbelegg, fliser av tre og betong.

Veggoverflater av: Malt betong og ubehandlet trepanel.

Himlingsoverflater av: Trepanel og malte slette overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Flere rom har behov for overflateoppgradering og fremstår preget av aldersslitasje og lang brukstid. Det er registrert stedvis merker, riper og generell slitasje i overflatene. Forholdet vurderes som aldersrelatert, og vedlikehold samt eventuell oppgradering av overflater må påregnes over tid.

Det er videre registrert knirk i gulv, rift i tapet, ufagmessig legging av gulvbelegg i kjeller samt fuktskadet teppe i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og oppgradering av overflater for å utbedre skader, slitasje, knirk i gulv, rift i tapet, ufagmessig gulvbelegg og fuktskadet teppe i kjeller.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av overflater, redusert bokomfort og økt risiko for fuktskader og dårlig innemiljø. Knirk og sprekkdannelser i furugulvet anses som aldersrelatert og har normalt liten konsekvens, men kan utbedres dersom det er til sjanse.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.
Etasjeskille av betong med tilfarergulv mellom 1. etasje og kjeller.
Gulv mot grunn av betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. etasje. 20 mm.
Soverom 2. et. 20 mm.
Kjeller 15mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 240 cm.
Soverom 2. et. 204 cm.
Kjeller 197cm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe knirk i tregulvene og tilfarergulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av knirk i tregulvene og tilfarergulvet for å bedre bokomforten.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert komfort og potensiell forverring av gulvkonstruksjonen over tid.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er montert peis med innsats i stue. I kjeller er det ikke montert ildsted, og røykrør fremstår tildekket med plastpose.

Det er også montert parafinovn i spisestue. Det er uvisst når denne sist var i bruk, samt om den er i funksjon/tilkoblet pipe.

Vrider til feieluke satt fast på befaringsdagen, og pipeløpet ble derfor ikke inspisert innvendig. Type pipe og tilstand er ukjent.

Det anbefales nærmere kontroll av pipeløp og tilhørende installasjoner av fagkyndig for å avklare tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipeløpet og tilhørende installasjoner av fagkyndig for å avklare tilstand og funksjon.

Manglende inspeksjon og usikker tilstand på pipe og ildsteder kan medføre økt risiko for brann, lekkasje av sotvann og eventuelle skader på bygningskonstruksjonen.

Videre bruk av peis bør ikke skje før tilstanden er avklart, for å unngå fare for brann eller andre skader.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er delvis innredet.

Bygninger oppført før 1975 har normalt ikke fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre at fukt trenger inn gjennom grunnmuren. Underetasjen har utlekkede veggkonstruksjoner mot terreng i enkelte rom. Denne typen konstruksjon er kjent som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger oppført etter tidligere byggeskikk.

Tilstandsrapport

Utlekede vegger under bakkenivå er utsatt både for inntrengende fukt fra grunnen og for kondensdannelse. Temperaturforskjellen mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen. Kondens kan oppstå uten direkte vanninntrenging og vil ofte utvikle seg skjult over tid. Konstruksjonen har begrensede uttørkingsmuligheter, og både fuktinntrenging og kondens kan føre til skjulte fuktskader, muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet. Dette kan igjen påvirke inneklimaet negativt og redusere materialenes levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det observeres saltutslag rundt om på alle ikke utlekede yttervegger av mur. Det er påvist råte i panel og fotlister i trapperom og kjellerstue.

Det ble med egnet instrument målt vektprosent i utlektet veggkonstruksjon under terreng.

Hull ble tatt under trapp og i kjellerstue.

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befæringsdatoen var fibermetning+fritt vann.

Måleresultatet vurderes å være langt/over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Det er også indikasjoner på forhøyde fuktverdier ved overflatemålinger på gulvene i kjelleren.

Til Informasjon.

(Vektprosent over 20 betegnes som skadelig fukt.)

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Konsekvens/tiltak

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

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt reparere påviste skader. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget og vurdere behov for utskifting av skadet treverk og eventuelle andre berørte materialer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre utvikling av fuktskader, muggsoppvekst og forringelse av inneklimaet, samt redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon under terreng.



Det er ved overflatesøk påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur.



Råte i trekonstruksjon under trapp.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkerte tretrapper og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappene i boligen er smale og bratte.

Utformingen av trappene er ikke ideell med hensyn til sikkerhet.

Rekkverk/håndlist mangler på én side av trappene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk eller håndlist på den siden av trappen hvor dette mangler, samt vurderes tiltak for å bedre sikkerheten i trappen.

Dagens utforming med smale og bratte trapper gir økt risiko for fall og personskade, særlig for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.



Rekkverk/håndlist på en side av trapp mangler.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Dørene fremstår preget av aldersslitasje og lang brukstid. Det er registrert dørhåndtak som henger og fremstår slarkete, og enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

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

Dører med slitasje og defekte håndtak bør utbedres eller byttes for å sikre god funksjon og brukervennlighet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for skader på dør og karm.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

Det er også observert en eldre parafinovn. Fra 2020 er det ikke lenger tillatt å benytte fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Det er ukjent når denne sist var i bruk og om den fortsatt er tilkoblet pipe. Dette til informasjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppbrett på vegg, med varmekabler, ikke termostatstyrt, men med reguleringsbryter, funksjon ikke kontrollert på befaring. Vegger med eldre type baderomspanel. og en himling med malt slett overflate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Frittstående toalett av eldre dato.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på yttervegg.
Vannrørene er av typen plastbelagt kobber, og avløpsrørene er av kobber.

I et av hjørnene er det også en kasse som inneholder avløpsrør for lufting, stakeluke og stengeventiler til servant til soverommet i 2. etasje. Dette til informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet fremstår med aldersslitasje og tekniske svakheter, og bærer preg av lang brukstid. På bakgrunn av tilstand og alder vurderes rommet som modent for full renovering.

Gulvbelegget fremstår hardt og sprøtt som følge av alder. Hulkil i overgang mellom gulv og vegg har flere steder begynt å slippe fra underlaget, og overgangen fremstår ikke som tett. Rørgjennomføringer gjennom gulvbelegget er ikke tilstrekkelig tettet, også inne i kasse for avløp og vannføringer til 2. etasje. Overgangen mellom sluk og gulvbelegg fremstår heller ikke tett.

Det er i tillegg observert svelleskader på baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende tetthet og funksjon i henhold til dagens krav.

Manglende tetthet i gulvbelegg, utilstrekkelig tette rørgjennomføringer og svelleskader på baderomsplater medfører økt risiko for vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt fare for følgeskader som sopp og råte.

Videre bruk av badet uten utbedring kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra kjøkken (høyskap) mot våtsone, 27,1% ved 15,7 grader.

Tilstandsrapport

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 17,6%
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Til opplysning er boligen/badet ikke brukt på 2 år, så nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i bunnsvill. Badet har ikke vært i bruk de siste to årene, og fuktpåvirkningen vurderes derfor hovedsakelig å skyldes kapillært oppsug fra underliggende fuktig kjeller. Fukten antas å trekke gjennom etasjeskillet av betong og videre opp i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av bad bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

Manglende utbedring kan føre til utvikling av råte- og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre redusert bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre råkjeller brukt som vaskerom, det er sluk og fall til sluk i rommet uten tettesjikt. Mur/betong på vegger og gulv, teppe på deler av gulvet. Rommet inneholder dusjkabinett med avløpsrør til sluk, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er satt inn dusjkabinett, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres nytt tettesjikt/membran/sluk i våtsonene for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører høy risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring da alle vegger mot våtsoner er av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert saltutslag og forhøyede fuktverdier i vegg og gulv ved overflatemåling. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes sviktende drenering og fuktsikring, samt kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre drenering og fuktsikring, samt vurdere nødvendige reparasjoner av gulvet for å hindre videre fuktskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og mulig utvikling av muggsopp, noe som kan påvirke innneklimaet negativt.



Fuktutslag ved overflatemåling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap og i tillegg ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. Hele benken i forbindelse med oppvaskkummen er helbeslått og med 2-nedfalte kummer og ett-greps armatur for enkel betjening.

Kjøkkenet har ingen integrerte hvitevarer, men plass for komfyr og kjøleskap, over komfyren er det en vegghengt ventilator.

Vannrørene er kobber og avløpsrørene er jern/stål.

Det er ikke installert lekkasjestopper og komfyrvakt, dette til informasjon. Det er supplert med noen nyere skap siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Innredningen fremstår i hovedsak som forventet med hensyn til byggeår, og bærer preg av aldersslitasje. Dører og skuffer går noe tregt. Det er observert ufagmessig tetting rundt avløp, samt rennemerker og fuktskjolder i benkeskap under oppvaskkum. Det er også registrert heksesot/støvkondens i høyskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ufagmessig tetting rundt avløp bør utbedres og fuktskjolder i benkeskap for å hindre videre fuktskader og mulig utvikling av mugg eller råte.

Dører og skuffer bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og redusere slitasje.

Heksesot/støvkondens i høyskap bør fjernes, og årsaken bør utredes for å unngå videre misfarging og mulig innemiljøproblematikk.

Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen bør vurderes for å oppnå bedre funksjonalitet og brukervennlighet, samt redusere risiko for ytterligere skader og redusert komfort.

Tilstandsrapport



Ufagmessig tetting av avløp. Fuktskjolder i benkeskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utkast via yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Boligen vurderes å ha lite tilluft/ventiler i vegg til at kjøkkenventilatoren skal virke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig tilluft og ventilasjon i kjøkkenrommet for å sikre at kjøkkenventilatoren fungerer tilfredsstillende. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern og kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vannrør i boligen er fra opprinnelige byggeår. Dette er vurdert ut fra alder og materialvalg. Restlevetiden er usikker.

Elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det bør vurderes utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og planlegge utskiftning innen rimelig tid, da det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader når forventet brukstid er overskredet. Manglende tiltak kan føre til plutselige driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom sett i forhold til bruksbelastningen. Boligen har begrenset tilluft, og soverommene har kun luftemulighet via vindu uten etablerte tilluftsventiler. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten og medføre dårlig luftkvalitet samt økt risiko for kondens og fuktrelaterte problemer. For å sikre tilfredsstillende luftutskifting anbefales etablering av tilluftsventiler i oppholdsrom som stue og soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilluftsventiler i oppholdsrom som stue og soverom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for kondens og fuktskader, samt redusert komfort.

TG 1U Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert luft-til-luft varmepumpe (produksjonsår 2020). Varmepumpen var i drift på befaringsdagen, men ble ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Det er registrert isdannelse under utedelen. Avrenning fra utedelen bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastning mot konstruksjonen. Forholdet opplyses til informasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 125 Amp, 230 V. Anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1963 Det elektriske anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er skiftet sikringer og lagt en ny kurs inn til kjøkken og en til varmepumpe.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet alder, ingen dokumentasjon og informasjon anbefales det en gjennomgang av hele det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår i normal stand mtp. byggeår, men da boligen selges som et dødsbo og selger ikke har spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet. Ved eventuelle oppgraderinger eller modernisering av boligen må det påregnes behov for økt elektrisk kapasitet sammenlignet med dagens løsning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det kan ikke observeres knotteplast rundt grunnmur. Det påvises fukt i kjeller, saltutslag og fukt i overflater på gulv. Stedvise råteskader i treverk i utlektede vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må påregnes utskifting og oppgradering av drenering og fuktsikring for å hindre videre fuktinntrengning og råteskader i kjeller og underetasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere fuktskader, muggsopp, dårlig innelima og redusert bruksmulighet av kjellerarealene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Saltutslag i kjeller



Saltutslag i kjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå viste tegn til noen sprekker i grunnmuren. Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert enkelte mindre sprekker i grunnmuren. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare om sprekken er begrenset til overflate/puss eller om de går dypere i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Sprekkene bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og årsak. Eventuelle skader må utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrengning/frostspreng og svekkelse av konstruksjonen.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur oppført i pussede murblokker ned langs trapp utvendig til kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det registreres betydelige sprekkdannelser i muren, både vertikale og horisontale. Sprekkene fremstår gjennomgående enkelte steder, og det er også observert avskalling og nedbrytning av pusslaget. Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen, setninger i underliggende masser eller påvirkning fra frost og fukt over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Det anbefales å rive eksisterende forstøtningsmur og etablere ny mur med korrekt fundamentering og utførelse.

Sprekkdannelser og avskalling reduserer murens bæreevne og stabilitet, og det er risiko for ytterligere konstruksjonsskader, utrasing eller fare for personer og tilstøtende bygningsdeler dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker i mur



Sprekker i mur

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Det er snødekte flater slik at utvendig terrenghorhold ikke kan vurderes med sikkerhet. Tomten er relativt flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terrenghorhold inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert områder rundt boligen hvor vann kan bli stående eller ledes inn mot bygningsmassen.

Det observeres terrenghorhold under og rundt trappen ved inngangspartiet, hvor terrenghorholdet har satt seg og blitt komprimert over tid. Dette har medført at fallforholdene i terrenghorholdet heller inn mot grunnmuren, og terrenghorholdets nivå fremstår endret fra det opprinnelige nivået ved oppføring av bygget.

Det er viktig at terrenghorholdet har hellingsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Det bør foretas terrenghorjusteringer.

Det bør gjennomføres terrenghorjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, spesielt rundt områder hvor terrenghorholdet heller inn mot bygningsmassen og under trappen ved inngangspartiet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Videre bør det foretas nærmere undersøkelser av terrenghorholdet når snøen er borte for å vurdere behovet for ytterligere tiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, og det må påregnes utskifting i nær fremtid grunnet alder og materialvalg.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare følgeskader på eiendommen.

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

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 befarings tidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk og håndløper der dette mangler, samt utbedres åpninger i eksisterende rekkverk for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta personsikkerheten.

Forstøtningsmurer må sikres med rekkverk eller annen egnet sikring for å redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere må kontrolleres og eventuelt utbedres eller suppleres for å sikre at utstyret tilfredsstiller kravene i byggeforskriften av 15. november 1984 eller senere.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade, helseskade og redusert brannsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1963

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Garasje med et bruksareal på ca. 28 m², oppført i bindingsverkskonstruksjon av treverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Gulvet er utført som støpt plate på mark. Takkonstruksjonen er utført som saltak. Takrenner og nedløp er av metall.

Det er observert råteskader i kledning og port, ødelagt takrenne samt tegn til vanninntrengning gjennom tak og vegg. På bakgrunn av registrerte forhold må det påregnes betydelig vedlikehold og utbedringer.

Vedlikehold

Bygningen er av eldre dato og fremstår preget av mangelfullt vedlikehold samt begrensede oppgraderinger over tid. Det må påregnes behov for omfattende utbedringer og modernisering, eventuelt utskifting av hele konstruksjonen.

Merk: Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

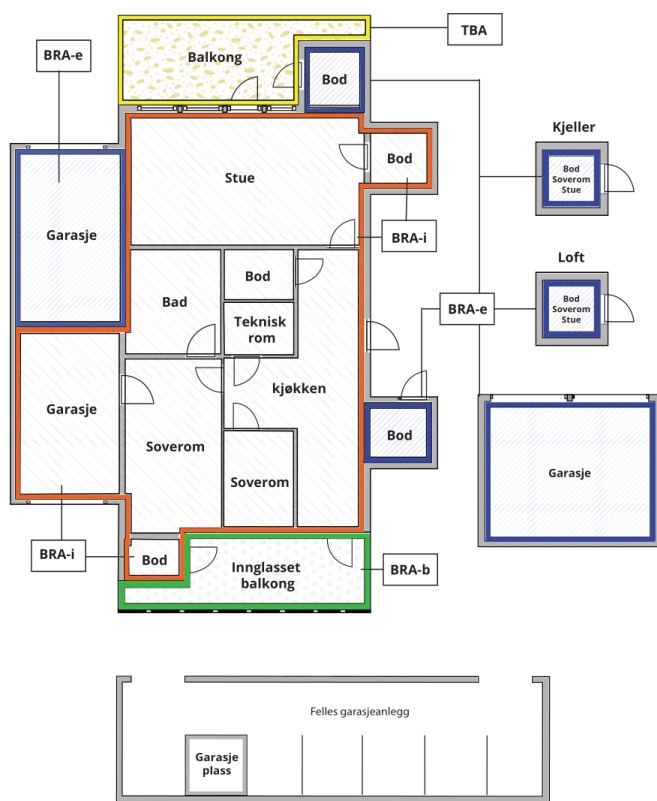
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	75			75	
2.Etasje	33			33	
Kjeller	67			67	
SUM	175				
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, bad, soverom		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, gang		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser at det ikke finnes bygningstegninger for boligen i deres arkiver. Det foreligger ferdigattest, men det mangler fullstendige bygningstegninger som viser byggemeldt bruk av rommene i boligen slik den fremstår i dag. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstod på befaringstidspunktet, samsvarer med godkjent planløsning fra tidspunktet bygget ble tatt i bruk. Dette kan medføre usikkerhet knyttet til om dagens rominndeling og bruk er i samsvar med godkjente forhold hos Plan- og bygningsetaten (PBE). Det anbefales derfor å innhente ytterligere informasjon fra PBE/kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	413	78		0	1356.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hovinåssvingen 12

Hjemmelshaver

Stensberg Oddveig Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hovin/Nerdrum på Fetsund i Lillestrøm kommune, Viken fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantning og støpt trapp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Plantegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befæringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befæringsdatoen. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selger har ikke bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særliggründig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.