

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NITTEDALSGATA 30, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81 Bnr: 333 3205 Lillestrøm kommune.

Enebolig

Dato befaring: 25/11/2025
Utskriftsdato: 05/12/2025
Oppdragsnummer: 98576
Referansenr: 12129


DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Frittstående garasje over ett etasjeplan.

Frittstående utebod over ett etasjeplan.

Standard

Velholdt boligen med noe nyere og eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Renovering av pipe med innsetting av stålrør.
- Service av kloakk pumpe.
- Reperasjon/service på ventilasjonsanlegg.
- Oppussing av bad i 2. etasje.

2012-2018:

- Omlegg av overvann og inntegning av vann (overvann pumpe)

- Nytt rør-i-rør system i kjeller og 1. etasje.
- Lagt vannbåren gulvvarme i kjeller og 1. etasje.
- Montert ny OSO EPC 360 varmtvannsbereder/varmesentral.
- Oppussing av bad i 1. etasje.
- Utvidet og pusset opp vaskerom i 1. etasje.
- Etablert teknisk rom og bod i 1. etasje.
- Fjernet skråtak over trapp i 2. etasje.
- Avretting og avstiving av etasjeskiller/bjelkelag.
- Nytt rekkverk på balkong.
- Renovering av kjeller.
- Ny drenering rundt boligen.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Fjernet av gammel trapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Montert nye innvendige trapper.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1922 med tilbygg fra 1998 & kjeller fra 2012, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Helhetsvurdering (Teknisk rom / 1. etasje)
- Fundamenter
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Kryperom
- Rom under terreng
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

- Trapper
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Amund Eidet & Christine Havreberg Fayen
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Eier: Amund Eidet, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikk.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikk. Avløpspumpe for kjeller er montert under gulv i ekstern bod.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 81 Bnr: 333
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 543 m²
 Hjemmelshaver: Amund Eidet & Christine Havreberg Fayen
 Adresse: Nittedalsgata 30, 2000 Lillestrøm

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	25/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring	05/12/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.	
Ambita infoland	19/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	
Godkjente plantegninger	08/05/2012	Plantegninger over 1.- 2. etasje.	Plantegninger er mottatt.	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 1922

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	56	53	3
1. etasje	93	84	9
2. etasje	93	93	0
Sum bolig:	242	230	12

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad, Trapperom, Kjøkken, Kjellerstue, Trimrom	Ekstern bod
1. etasje	Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue	Teknisk rom, Bod, Garderobe
2. etasje	Bad, To ganger, Fem soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	53	3	0	0
1. etasje	93	0	0	110
2. etasje	93	0	0	11
Sum bolig:	239	3	0	121
Sum BRA:	242			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Trapperom, Kjøkken, Kjellerstue, Trimrom	Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Vaskerom, Teknisk rom, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bod, Garderobe		
2. etasje	Bad, To ganger, Fem soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår 2002

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	33	0	33
Sum bolig:	33	0	33

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Garasjerom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	33	0	0
Sum bolig:	0	33	0	0
Sum BRA:	33			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Garasjerom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår Ukjent

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	14	0	14
Sum bolig:	14	0	14

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	14	0	0
Sum bolig:	0	14	0	0
Sum BRA:	14			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse: Ferdigattest for underbygning og bruksendring av kjeller - gnr 81 bnr 333 - Nittedalsgata 30, datert 10.08-2016.
Nittedalsgata 30 Akseptert melding om tiltak - garasje, datert 12.07-2001.
Byggetillatelseskort for ominnredning av veranda til bad og wc, datert 20.08-1963.

Plantegninger for 1.- 2. etasje datert, 08.05-2012 er fremvist, og kontrollert opp mot dagens planløsning. Følgende punkter avviker fra dagens planløsning:

1. etasje:

- Dagens vaskerom, tekniske rom og bod var opprinnelig beskrevet som vaskerom og soverom. Vaskerommet er nå utvidet og opptar deler av det tidligere soverommet. Resterende del av det opprinnelige soverommet er bygget om til teknisk rom og bod.
- Den opprinnelige trappen er fjernet og rommet er bygget om til garderobe. Dagens trapp er flyttet og plassert i en del av det opprinnelige stue.
- Dagens stue, spisestue og kjøkken var opprinnelig beskrevet samlet som stue.

2. etasje:

- To av dagens soverom var opprinnelig beskrevet som en stue.
- Trappen mellom 1. og 2. etasje er flyttet. Rommet der den opprinnelige trappen sto, er bygget om til soverom. Den nye trappen er plassert i det opprinnelige kottet.
- Ett av dagens soverom var opprinnelig beskrevet som kjøkken.

Kjeller:

Det foreligger ferdigattest for underbygning og bruksendring av kjelleren, men det er ikke fremlagt godkjente plantegninger. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde slik planløsningen er i dag.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon er fremvist:

Kontrollskjema ved installasjon av JRG Sanipex rør-i-rør system til bad i kjeller datert 23.04-2014.

Samsvarserklæring for piperehabilitering. Innsetting av stålrør i eksisterende pipe og remontering av ildsted, datert 19.11-2025.

Ferdigattest for underbygning og bruksendring av kjeller, datert 10.08-2016.

Samsvarserklæring for prosjektering og utførelse av sanitær og varmeinstallasjoner (kloakk pumpe), datert 09.01-2014.

Samsvarserklæring for omlegg av overvann og inntegning av vann og avløp slik det er inn i huset i dag (Overvann pumpe), datert 08.01-2013.

Ordreoversikt som service av kloakk pumpe, datert 04.03-2025.

Servicerapport for varmepumpe, datert 23.10-2013.

Prosjektinformasjon fra K/S Rlr as med følgende arbeidsbeskrivelse: Alle rørarbeid i forbindelse med rehabilitering av enebolig (fra 2012) Nytt rør i rør anlegg av type JRG sanipex er installert. Alle avløpsrør er lagt med pp plast. Det er levert komplett varmeanlegg med gulvvarme i u. etg og 1. etg og installasjon av luft/vann varmepumpe. (Levert av Eptec AS)

Samsvarserklæring datert 14.11-2014 fra MJ Elektro AS med følgende arbeidsbeskrivelse: Rehabilitering av el anlegg av huset. Nytt skjult anlegg i alle etasjer. Nye stikk, brytere og lignende i Elko Plus serien. Ny innmat i sikringsskap med jordfeilautomater Type Eaton. Montert LED downlights i himling i alle etasjer. Lagd hybel i kjeller med egen underfordeler. Opplegg for varmepumpe inn og ute.

Samsvarserklæring signert og datert 31.03-2025 er fremvist for følgende arbeider: Demontering av el. bad. Skj.anlegg bad 2.etg. Legging av varmekabel på bad. Hulltagning til downlights. Trekking og komplitering av bad. Tilkobling av speil.

Faktura for utførelse av reparasjon/service på TS boligventilasjonsanlegg, samt rensset alle ventilasjonskanaler med roterende børste, datert 21.11-2025.

FDV dokumentasjon i forbindelse med oppussing av bad i 2. etasje. Det er fremvist sjekkliste og bilder for utførelse av membran i bad i 2. etasje.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:

Deler av bygningen er fundamentert på søyler i betong. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering:

Under inspeksjonen av kryperommet ble det observert betongsøyler med skjevheter. Det er etablert en ny form for bæring med stålsøyler, men det er ukjent om de eksisterende betongsøylene fortsatt har en bærefunksjon. Det må derfor påregnes en nærmere undersøkelse av konstruksjonen for å kartlegge om søylene fremdeles er i bruk.

Søylene har skjevheter, og det må påregnes ytterligere undersøkelser og eventuell utbedring dersom de fortsatt inngår i bæringen.

TG: 2

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:
IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2012. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i hjørnene i kjeller. Det er ikke montert topplist. Eier opplyser at knotteplasten ble brettet inn og pusset inn bak grunnmurens murpuss. Øverste del av knotteplasten er synlig enkelte steder, noe som medfører risiko for vanninntrenging bak plasten. Dokumentasjon for utførelse av ny drenering i 2012 er ikke fremvist. TG 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon og nevnte forhold.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av plenareal, beplantning, terrasse og belegningsstein.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong og lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger i tømmer og bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Laftede yttervegger som er kledd med panel eller lignende, er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adgang til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjot/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Det er lagt nye taksperre over det eksisterende takkonstruksjonen i 1998.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon på deler av konstruksjonsoppbyggingen. Det er ikke luftespalter i gesimser på en side av bygget, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt 19 % i undertak/takbjelke. Fukttinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Det er observert soppdannelser på krypeloftet. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kondens og begrenset lufting. Dette kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og utbedring av luftingen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takplater (Decra) Yttertaket er i følge eier tekket om i 1998.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten. Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Snøfangere er montert på en side av taket.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	2. etasje: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1999.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller:
Isolert ytterdør med glassfelt.

1. etasje:
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2013.
Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999.

2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2013.

2. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017/2018.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: 1. etasje: Profilert innvendig dør til bad.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Kjeller: Entrédør i brannklasse B-30 mellom trapperom og trimrom. Glatte innvendige dører.

1. etasje: Profilerte innvendige dører.

2. etasje: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit.

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra terrasse og uteområdet, ca. 66 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 44 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre.
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 11 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre.
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. "

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Trimrom, kjellerstue og kjøkken.
Ifølge eier ble det først lagt et betongdekke direkte på grunnen, deretter isolasjon, før det ble lagt fuktsperre og påført en påstøp.

Tilstandsvurdering: Kjellergulvet er belagt med fliser, noe som gjør det ikke mulig å inspisere selve betongdekket.
Fuktindikator er benyttet på betong i bod, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde.

TG: 1

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.

Det gjøres vurdering i forhold til følgende:

- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse:	Krypkjeller med adkomst via luke i kjøkken og trimrom i kjeller. Friskluftsventiler er montert på en fasade.
Tilstandsvurdering:	Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc. Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på gulvbjelker/bjelkelag/himling, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. Det er observert enkelte løse plater på undersiden av bjelkelaget. Dette medfører at isolasjonen er synlig på noen steder, noe som kan gi tilgang for mus eller andre skaderdyr. I denne kjelleren er det ikke lagt dampsperre. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det bør legges dampsperre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen. Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det ingen eller for få ventiler og derfor ikke tilstrekkelig lufting. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inn klima. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Eier opplyser at ytterveggene under terreng er kledd med pussede og malte isolasjonsplater. Det er derfor ikke foretatt hulltaking, ettersom det ikke finnes organisk materiale å måle med pigger i treverk. Fuktindikator er benyttet på utsatte områder. Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i 2015.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med ekstrudert polystyren er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Konstruksjonsoppbyggingen kan forhindre uttørking av grunnmuren om drenering ikke har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunn. I tillegg er det en risiko for kondens i konstruksjonen. Eier opplyser at de opprinnelige hjørnesøylene ikke ble fjernet i forbindelse med etablering av av kjeller i 2012. Dette har ført til kapillært oppsug i boligens hjørner. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside, og det er påvist indikasjoner på fukt i hjørnene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe fra byggeår i 1. etasje og 2. etasje. Pipen er bygget opp av elementer fra loft og over yttertak.
Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør. Feieluke er lokalisert i stue i 1. etasje.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i kryperom. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i kryperom, under kjøkkenbenk i kjeller, teknisk rom og ett soverom i 2. etasje. Dreneringsrør fra fordelerskap i kjøkkenbenk og ett soverom med utløp i rom med sluk. Fordelerstokk er lokalisert i inspeksjonsluke i vaskerom. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.

Fordelerskapet i kryperommet har ikke drenerør som leder til et rom med sluk. Dette innebærer at en eventuell lekkasje ikke vil bli synlig for bruker, ettersom vannet kun vil renne ut i kryperommet.

Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet i teknisk rom utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: OSO EPC 360 varmtvannsbereder/varmesentral med volum 210/140l, datert 2013, montert i teknisk rom.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Panasonic luft til vann varmepumpe, datert 2011, montert ved inngangsparti.

Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle rom i kjeller og 1. etasje.
Fordelerskap er lokalisert i teknisk rom.

Tilstandsvurdering: Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: Romventilator er montert i kjellerstue og trimrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. 1. etasje: Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad og vaskerom. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Mekanisk avtrekk med ventil i bad og vaskerom. Tilluftsventil i vaskerom, entré og spisestue. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. 2. etasje: Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Avtrekksventil i trapperom.
Tilstandsvurdering:	Ventilasjonsanlegget er av eldre dato. Da boligen ble pusset opp og rominndelingen ble endret, ble det ikke gjort tilpasninger i ventilasjonskanalene med hensyn til hvilke rom som skulle ha avtrekk og tilluft. Det er derfor montert avtrekk i trapperom og gang. Enkelte oppholdsrom i 2. etasje er ikke utstyrt med friskluftsventil. TG 2 er gitt på grunn av alder på selve anlegget og nevnte forhold.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré i 1. etasje. Under fordeler med jordfeilautomater, montert i kjøkken i kjeller. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad i 1. etasje og 2. etasje. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2012-2014. Bad i 2. etasje i 2025. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. Samsvarserklæring datert 14.11-2014 fra MJ Elektro AS med følgende arbeidsbeskrivelse: Rehabilitering av el anlegg av huset. Nytt skjult anlegg i alle etasjer. Nye stikk, brytere og lignende i Elko Plus serien. Ny innmat i sikringsskap med jordfeilautomater Type Eaton. Montert LED downlights i himling i alle etasjer. Lagd hybel i kjeller med egen under fordeler. Opplegg for varmepumpe inn og ute. Samsvarserklæring signert og datert 31.03-2025 er fremvist for følgende arbeider: Demontering av el. bad. Skj.anlegg bad 2.etg. Legging av varmekabel på bad. Hulltagning til downlights. Trekking og komplitering av bad. Tilkobling av speil.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré/gang, stue, spisestue og kjøkken.
	2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang og fire soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Innvendig vinkeltrapper og rekkverk i tre. Utvendige rettløps trapp i tre med rekkverk i tre. Utvendig rettløps trapp i betong.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen eller kun håndløper på en av sidene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i 1. etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjølfrys er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen har noe overflateavflassing, og det er registrert enkelte skjevheter i dør- og skuffefronter.

TG: 2

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i underetasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett, vinylbelegg og flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,42 m målt i kjellerstue og stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2012.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk i dusjsonen er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

Tilstandsvurdering: Våtrommet er oppbygd med fall i dusjsonen og flatt gulv utenfor denne.
Membranen har oppbrett ved døren, skjult bak feielisten.

TG: 1

Våtromsvegger - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra kjellerstue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2012. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk i dusjsonen er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

Tilstandsvurdering: Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet utenfor dusjsonen. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Speil over servant har noe fuktskader i bunn/bak speilet.

TG: 2

Fast inventar - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra garderobe. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom – Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2012. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Vaskerommet har kun lokalt fall rundt sluket, mens gulvet for øvrig er tilnærmet flatt.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor vaskerommets våtsone.

TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert sprekke dannelse i en flis ved dør til teknisk rom. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Laminat benkeplate.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Nedfelt kum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, teknisk rom eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Teknisk rom, 1. etasje

Helhetsvurdering – Teknisk rom, 1. etasje

Beskrivelse: Gulv: Fliser på betong. Sluk i plast.
Vegger: Delvis plater eller åpent.

Tilstandsvurdering: Gulvet er tilnærmet flatt. Rommet er delvis kledd inn på veggene, og det er åpninger ved overgangen mellom gulv og vegger. Denne utførelsen innebærer at eventuelt lekkasjevann kan ledes ut i den åpne konstruksjonen, ettersom det ikke er etablert fall på gulvet.

TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2025.
Det er fremvist sjekkliste og bilder for utførelse av membran.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter.
Speil over belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av membran foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Dobbel port. Strøm og belysning.

Tilstandsvurdering:

Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG:
IU

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod med bjelkelag og terrassebord. Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med shingel. Profilert ytterdør i tre. Strøm og belysning.

Tilstandsvurdering:

Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.