

Tilstandsrapport

📍 Øvre Ullern terrasse 8, 0380 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 225

Markedsverdi

47 000 000

Areal (BRA): Enebolig 415 m², Garasje 73 m², Badehus/svømmebasseng 7 m²



Befaringsdato: 23.05.2023

Rapportdato: 06.06.2023

Oppdragsnr.: 15064-1055

Referansenummer: WX1775

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



BNA

Gyldig rapport
06.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig



Tom Gunnar Olsen
Uavhengig Takstingeniør
tom@bnanalyse.no
920 34 476

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak med sperrekonstruksjon. Glassert takstein.
Nedløp og beslag i kobber
Yttervegger med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygningsår. Utvendig med liggende bordkledning.
Trevinduer med koblet glass samt malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt balkongdør i tre.
Malt hovedytterdør.
Terrasse med adkomst fra soverom i 2. etg
Terrasse over bod. Terrassen har adkomst fra kjøkken.
Terrasse med adkomst fra stue.
Støpte trapper med skifer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulv. Tapet, trepanel, malte plater og ubehandlet/pusset betong på vegger.
Malte plater, trepanel og finerte plater i innvendige tak.
Mursteinspipe.
Boligen har malt tretrapp med teppe.
Boligen har malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - kjeller

Fliser på vegg. Malt i innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Innredning med nedfelt servant. Toalett.
Dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom - 1. etg

Fliser på gulv, trepanel på vegger og malt i innvendig tak.
Skyllekum i skapinnredning med steinplate.
Opplegg for vaskemaskin.
Ingen ventilering.

Bad 2 - 2. etasje

Flis på vegg. Malt innvendig tak.
Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.
Innredning med 2 nedfelte servanter.
Veggmontert toalett. Dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk.

Bad 1 - 2. etasje

Fliser på vegg. Malt i innvendig tak.
Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.
Innredning med 2 nedfelte servanter.
Veggmontert toalett. Badekar. Dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom - 2. etasje

Panel på vegg. Malt innvendig tak.
Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.
Innredning med nedfelt skyllekum. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje
Glatte fronter. Heltre benkeplate. Steinplate.
Oppvaskmaskin. Komfyr. Platetopp. Gassbluss.
Kaffemaskin. Varmeskap. Fliser over benk.

Kjeller
Glatte fronter. Heltre benkeplate. Platetopp.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

WC - kjeller

Parkett på gulv. Trepanel på vegger og malt i innvendig tak. Innfelt belysning i innvendig tak.

WC 1. etasje

Parkett på gulv, malte vegger og innvendige tak. Innfelt belysning i innvendig tak.

WC2 - 1. etasje

Fliser på gulv. Trepanel på vegger og malt i innvendig tak. Innfelt belysning i innvendig tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør).

Avløpsrør av soil.

Bygningen har mekanisk ventilasjon.

Varmepumper. Gassinnstallasjoner.

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Gulvarme i kjeller og 1. etg.

El. anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn for meg.

Grunnmur i natursteinsmur/betong.

Stripefundamenter av betong under grunnmur.

Grunnmuren er dels fra byggeår og dels fra tilbygningsårene.

Offentlig avløp via private stikkledninger og

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	495 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	415 m ²
Totalpris	47 000 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	0	0	0
Etasje 2	110	110	0
Etasje 1	163	163	0
Kjeller	142	117	25
Sum	415	390	25
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	43	0	43
Kjeller	30	27	3
Sum	73	27	46
Badehus/svømmebasseng			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	7	7	0
Sum	7	7	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 47 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

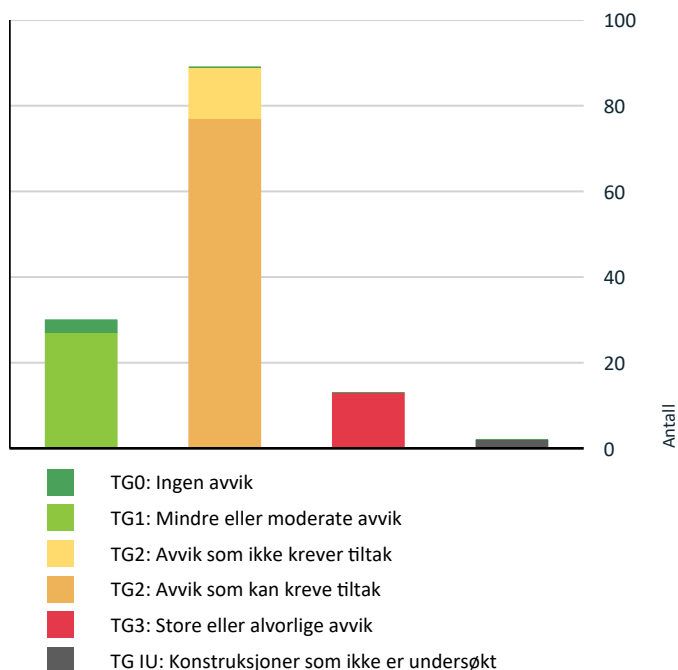
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Badehus/svømmebasseng

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

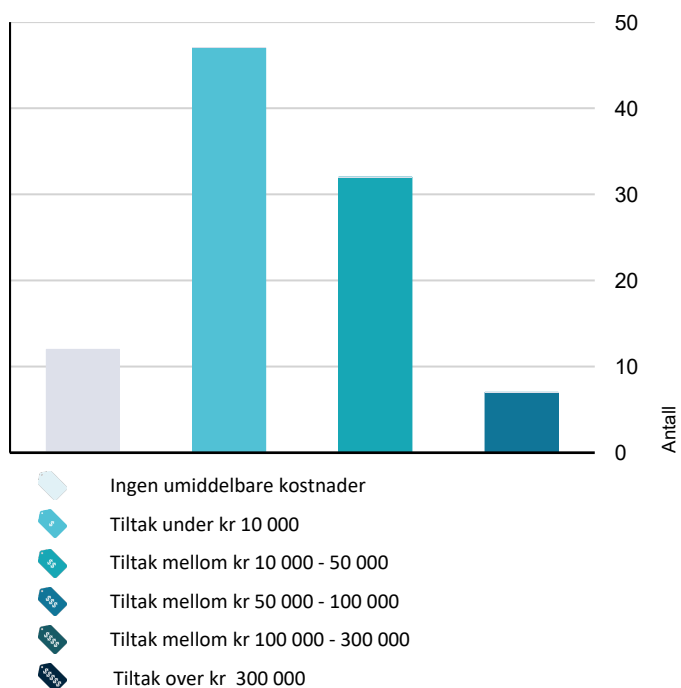
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dører har råteskader.

1 dør har råteskader, 1 dør er værslitt. TG 3 er gitt med bakgrunn at råteskade ble registrert i 1 dør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Det var ikke avtrekk i kjøkkenventilator



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det er kun mekanisk avtrekk fra vaskerom og 2 bad i 2 etg. Det var ikke sug i mekanisk avtrekksvifte på befaringstidspunktet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste 2 år.

Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

Varmepumpen er defekt, eier har opplystat denne må skiftes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El. anlegg med automatsikringer. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.
Det er avvik:

Det ble registrert motfall på terrenget i et mindre område.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på overbygg over terrasse. Området ansees ikke å bli benyttet vinterstid når det er fare for ras fra taket. En takrenne har muligens for stort nedslagsfelt i forhold til nedløpets kapasitet



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Stedvis noe mangelfull musetetting og lufting.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er avvik:

Det ble registrert værslitt vindu i bod i kjeller. Enkelte vinduer er trege å åpne/lukke. Kort avstand mellom vindusomrsmming og beslag.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduene er fastskrudd, kan ikke åpnes. Det ble registrert noe spenn i beslag.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

1 dør bør justeres. Beslag på 1 dør må tettes. Plate nederst på dørene flasser og er utbedret med sparkel. 1 dør er utett, misfarget og flasser.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyde er 89,5 cm.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det ble registrert løse fliser/fliser som manglet på terrassen. Rekkvetkshøyde ca 70 cm. Videre ble det registrert saltutslag og malingsflask på vegg mot overbygget terrasse.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyden er 88,5cm. Det er spalte mellom terrasse og vegg som er større en 10 cm. Det er løse fliser på terrassen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Det er avvik:

Det ble registrert manglende fall på enkelte trinn i trapp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det er opplyst av eier at store deler av opprinnelig kjeller ble utgravd og nytt dekke er montert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er montert radonsperre i nytt dekke.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Det ble registrert noe riss i pipe på loftet. Det er trukket kabler inn i pipes luftekanal. Det er montert spirorør, antatt for ventilasjon i 1 pipeløp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.
Det ble foretatt stikkprøver med fuktindikator uten registrering av forhøyde verdier på befaringstidspunktet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er betydelig knirk i trapp.

Håndløper på 1 side mangler i trapp til 2. etg.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte av dørene er vindskjeve. Noen av skyvedørene lar seg ikke åpne/lukke. Noen dører går på terskel.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er merker på fliser etter tidligere dusjramme.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluk i lekkasjesonen er tettet og det er montert stengsel som hindrer vann til å renne frem til dette sluket. Det er eget sluk i dusjsonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er høy terskel til vaskerommet .



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad hovedsoverom** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Noen av de nederste flisene i dusjnisen er misfargete.
 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad hovedsoverom** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad hovedsoverom** [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad hovedsoverom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2** [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i fliser.
 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er høy terskel i rommet.
 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad 2** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er avvik:
Dusjdør mangler på dusjveggen.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad 2** [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Det er ikke trekk fra ventilasjonsanlegget.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad 2** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det ble registrert fuktskade på dører til benkeskap samt på vindusforing ved oppvaskkum. Rør i rør mangler endestoppere.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc 2** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
Det er glipper mellom gulvlist og gulv. Vrider til kaldt vann er noe treg. Klosettet renner kontinuerlig til potta.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)
Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
Det er påvist skader på innredning.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Rør i rør skapet er ikke vanntett. Det mangler endetettinger på rør i rør i kjøkkenskap.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er påvist andre avvik:

Soilrør på loftet er uisolert. Det ble registrert fuktskjolder på gulv ved soilrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Vegger er utført innvendig og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det er begrenset mulighet for besiktigelse av grunnmuren. Det ble stedvis registrert avflassing av maling på grunnmur utvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det ble registrert utglidning av forstøtningsmur for markterasse i 1 etg. samt noe bevegelse i forstøtningsmurer med tørrstein.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Opprinnelig del har begrenset lufting ved gesimser. Det ble stedvis registrert fuktskjolder på gulv og undertak. Det ble stedvis registrert ender på spiker i undertaket.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatene fremstår hovedsakelig som godt vedlikeholdt i forhold til alder. Stedvis skader utover normal slitasjegrade. Det ble stedvis registrert knirk i parkettgulv, bom i fliser, merker i parkett, gjennomslag av festemidler på malte overflater, hull i gipsplate samt noen mindre riss/sprekker mot listverk/hjørner flere steder.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad hovedsoverom [Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membranen er ikke synlig i sluk.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad hovedsoverom [Gå til side](#)

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

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

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran er ikkesynlig i sluk.

Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er begrenset mulighet for besiktigelse av grunnmuren.

Garasje

! TG 3 **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Kjøkken mangler styrt tiluftsventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Terreng faller inn mot bygning.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er avvik:

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Aquadren foran garasjeport må rengjøres

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

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

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vindusomramming ligger for nærme beslag.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er avvik:

Døren er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. defekt tetningslist.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom garasjeport og omramming

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert avflassing av epoxybelegg og betonggulv i garasjen. Det ble registrert sprekk i fliser.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert sprekk i garasjedeket. Det ble stedvis registrert motfall på garasjedekket.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Det er påvist indikasjoner på noe fukt utvendig på grunnmuren. Fuktutslag på utsiden vil normalt også gjøre seg gjeldende på innsiden av mur.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det ble registrert fuktskader på gerikt og utforing på dør. Det er i badet montert gulvlister utenfor dusjonen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er høy terskel i rommet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tiluftsventilering.

Spalte under dør til våtrommet er mindre en anbefalt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El. skap med automatsikringer. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.

Avløp fra sluk er plassert slik at det har vært nødvendig å fjerne deler av plastmateriale på vannlåsen.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Løs puss på utvendig mur er symptom på fuktskader.

Badehus/svømmebasseng

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert rør til gassinstallasjon som ikke er tilfredsstillende festet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El. skap med automatsikringer plassert i krypkjeller. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangssalg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det ble stedvis registrert irring i skjøter på renner og nedløp. Dette er et symptom på utette skjøter. Det ble registrert lekkasjer i skjøter på renner.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene henger noe



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble registrert støpereir i underkant dekke. Dette medfører manglende overdekning av armeringsjern med påfølgende fare for rustsprengning.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert buling i puss og rennemerker ned langs vegg fra underkant dekke.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ingen ventilering av kryp kjeller.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er montert gulvlister utenfor dusjen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Kun ventiler i yttervegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er irr på rør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Det er kun ventiler i vegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Topplst på grunnmurplate mangler

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

 Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

Det ble registrert bom i fliser (løse fliser) og løse flisfuger.

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

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1935

Kommentar
I følge byggesøknad.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005 Tilbygg

1981 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Glassert takstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

! TG 2

Kobber

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på overbygg over terrasse. Området ansees ikke å bli benyttet vinterstid når det er fare for ras fra taket. En takrenne har muligens for stort nedslagsfelt i forhold til nedløpets kapasitet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfanger vurderes montert på overbygget terrasse ved behov, endret bruk. Takrenne med stort nedslagsfelt settes til oppfølging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygningsår. Utvendig liggende bordkledning.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe mangelfull musetetting og lufting.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas tiltak for å bedre musetettingen av kledningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Yttertak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Opprinnelig del har begrenset lufting ved gesimser. Det ble stedvis registrert fuktskjolder på gulv og undertak. Det ble stedvis registrert ender på spiker i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det var tørt i områder med fuktskjolder på befaringstidspunktet. Det er god lufting på den nyere delen, så loftet virker godt gjennomluftet. Den originale konstruksjonen er tett nede ved gesimsen, men det kan være ekstra god lufting under taksteinen. Spikerender bør sikres for å unngå person- og matriellskader.

Vinduer

! TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert værslitt vindu i bod i kjeller. Enkelte vinduer er trege å åpne/lukke. Kort avstand mellom vindusomrømming og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer - 2

TG 2

Trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduene er fastskrudd, kan ikke åpnes. Det ble registrert noe spenn i beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 3

Enkel kjellerdør i tre til kjeller.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Dører har råteskader.

1 dør har råteskader, 1 dør er værslitt. TG 3 er gitt med bakgrunn at råteskade ble registrert i 1 dør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører - 2 - 3

TG 1

Malt hovedytterdør.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Dører - 2

TG 2

Malt balkongdør i tre.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

1 dør bør justeres. Beslag på 1 dør må tettes. Plate nederst på dørene flasser og er utbedret med sparkel. 1 dør er utett, misfarget og flasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse med adkomst fra soverom i 2. etg

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er 89,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

TG 2

Terrasse med adkomst fra stue.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det ble registrert løse fliser/fliser som manglet på terrassen. Rekkverkshøyde ca 70 cm. Videre ble det registrert saltutslag og malingsflass på vegg mot overbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas utbedringer av løse og manglende fliser samt utbedre malingsflass og årsak til skader på vegg mot overbygget terrasse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Terrasse over bod. Terrassen har adkomst fra kjøkken.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er 88,5cm. Det er spalte mellom terrasse og vegg som er større en 10 cm. Det er løse fliser på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Støpte trapper med skifer.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Det er avvik:

Det ble registrert manglende fall på enkelte trinn i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Parkett og fliser på gulv. Tapet, trepanel, malte plater og ubehandlet/pusset betong på vegger. Malte plater, trepanel og finerte plater i innvendige tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår hovedsakelig som godt vedlikeholdt i forhold til alder. Stedvis skader utover normal slitasjegrad. Det ble stedvis registrert knirk i parkettgulv, bom i fliser, merker i parkett, gjennomslag av festemidler på malte overflater, hull i gipsplate samt noen mindre riss/sprekker mot listverk/hjørner flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede overflater utbedres etter behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt dekke og trebjelkelag.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Radon

TG 2

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført radonmåling i boligen.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det er opplyst av eier at store deler av opprinnelig kjeller ble utgravd og nytt dekke er montert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er montert radonsperre i nytt dekke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimatet er gitt for radonmålingen. Etter gjennomført radonmåling må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte målingene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det ble registrert noe riss i pipe på loftet. Det er trukket kabler inn i pipesens luftekanal. Det er montert spirorør, antatt for ventilasjon i 1 pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ytterligere undersøkelser/dokumentasjon på bruk av pipene bør utføres. Kostnadsestimater er kun for å utføre ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Parkett på gulv. Plater, panel samt betong/mur på vegger. Hulltaking er ikke foretatt da dette er tvangssalg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Det ble foretatt stikkprøver med fuktindikator uten registrering av forhøyde verdier på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Kostnadsestimatet er gitt for utførelse av hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp med teppe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Håndløper på 1 side mangler i trapp til 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

For original trapp var det ikke krav, men for den nye trappen var det krav om håndløper eller rekkverk på begge sider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte innvendige dører.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte av dørene er vindskjeve. Noen av skyvedørene lar seg ikke åpne/lukke. Noen dører går på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør utføres justering/utbedringer av enkelte dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Fliser på gulv, trepanel på vegger og malt i innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Panel på vegg. Malt innvendig tak.

Årstall: 2005

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk. Badet har ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales installert automatisk vannstopper i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekum i skapinnredning med steinplate. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 3

Ingen ventilering.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking.

Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegg. Malt i innvendig tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er merker på fliser etter tidligere dusjramme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ny ramme for å beholde bader opprinnelige uttrykk og funksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluk i lekkasjesonen er tettet og det er montert stengsel som hindrer vann til å renne frem til dette sluket. Det er eget sluk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Sluk i lekkasjesonen må åpnes og stengsel som hindrer vann til å renne frem til sluket må fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med nedfelt servant. Toalett. Dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er ikke foretatt hulltaking da dette er et tvangssalg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking.

Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Panel på vegg. Malt innvendig tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er høy terskel til vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk. Badet har ukjent tettesjikt/membran..

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales installert automatisk vannstopper i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med nedfelt skyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er ikke foretatt hulltaking da dette er et tvangssalg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking.

Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD HOVEDSOVEROM

Generell

tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegg. Malt i innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Noen av de nederste flisene i dusjnisen er misfargete.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Mulig vaske med egnet vaskemiddel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet fungerer med dette avviket men det bør

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membranen er ikke synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med 2 nedfelte servanter. Veggmontert toalett. Badekar. Dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er ikke foretatt hulltaking da dette er et tvangssalg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking.

Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Flis på vegg. Malt innvendig tak.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er høy terskel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Banemembran

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran er ikkesynlig isluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med 2 nedfelte servanter. Veggmontert toalett. Dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Dusjdør mangler på dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke trekk fra ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er ikke foretatt hulltaking da dette er et tvangssalg

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking.
Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Glatte fronter. Heltre benkeplate. Steinplate. Oppvaskmaskin. Komfyr.
Platetopp. Gassbluss. Kaffemaskin. Varmeskap. Fliser over benk.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitagesgrad.

Det ble registrert fuktskade på dører til benkeskap samt på vindusforing ved oppvaskkum. Rør i rør mangler endestoppere.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Endestoppere må monteres på rør i rør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Glatte fronter. Heltre benkeplate. Platetopp.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 3

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det var ikke avtrekk i kjøkkenventilator

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator må utbedres

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

ETASJE 1 > WC 2

Overflater og konstruksjon

TG 2

Fliser på gulv. Trepanel på vegger og malt i innvendig tak. Innfelt
belysning i innvendig tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Det er glipper mellom gulvlist og gulv. Vrider til kaldt vann er noe treg.
Klosettet renner kontinuerlig til potta.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Parkett på gulv. Trepanel på vegger og malt i innvendig tak. Innfelt
belysning i innvendig tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Parkett på gulv, malte vegger og innvendige tak. Innfelt belysning i innvendig tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Plastrør (rør i rør). Besiktiget i rørskap.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør i rør skapet er ikke vanntett. Det mangler endetettinger på rør i rør i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres vanntett skap

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av soil.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Soilrør på loftet er uisolert. Det ble registrert fuktskjolder på gulv ved soilrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Soilrør må isoleres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 3

Bygningen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2085 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er kun mekanisk avtrekk fra vaskerom og 2 bad i 2 etg. Det var ikke sug i mekanisk avtrekksvifte på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Varmesentral

TG 3

Varmepumper. Gassinnstallasjoner.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste 2 år.
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

Varmepumpen er defekt, eier har opplystat denne må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Årstall: 2002 Kilde: Andre opplysninger

Vannbåren varme

TG 1

Gulvarme i kjeller og 1. etg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 3

Tilstandsrapport

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

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

El. anlegg med automatsikringer. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
0
3. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
5. 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
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det ble registrert løse ender på ledninger samt koblingsbokser som ikke er tilstrekkelig sikret. Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarslere og brannslukningsutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 2

Det er ukjent byggegrunn for meg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er begrenset mulighet for besiktigelse av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eventuelle setninger krever normalt registrering over tid for å vurdere om det er pågående endringer.

Drenering

! TG 2

Ukjent

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må utføres tiltak for å lede vekk fuktighet i område hvor det er registrert avflassing av maling på grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i natursteinsmur/betong. Stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er dels fra byggeår og dels fra tilbygningsårene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Vegger er utført innvendig og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det er begrenset mulighet for besiktigelse av grunnmuren. Det ble stedvis registrert avflassing av maling på grunnmur utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må utføres tiltak for å lede vekk fuktighet i område hvor det er registrert avflassing av maling på grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer

TG 2

Betong og natursteinsmurer.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert utglidning av forstøtningsmur for markterasse i 1 etg. samt noe bevegelse i forstøtningsmurer med tørrstein.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 3

Belegningsstein, singel og heller.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Det er avvik:

Det ble registrert motfall på terrenget i et mindre område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres fall fra grunnmur der det mangler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Bygningen har utvendig vann og avløpsrør av ukjent type for meg. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

GARASJE

Byggeår

2004

Kommentar

I følge byggesøknad

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Glassert takstein

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Kobber

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Aquadren foran garasjeport må rengjøres

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Ukjent - loftet var ikke tilgjengelig for besiktigelse, ingen tilkomsmulighet.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vindusomramming ligger for nærmere beslag.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre vedlikeholdsbehov av enkelte vinduer/dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Malt hovedytterdør.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Døren er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. defekt tetningslist.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Tetningslist må skiftes. Det må påregnes noe vedlikehold av døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører - 2

TG 2

Garasjeport

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom garasjeport og omramming

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjeport må justeres

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Flislagt gulv. Trepanel og malte plater på vegger. Malt i innvendige tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert avflassing av epoxybelegg og betonggulv i garasjen. Det ble registrert sprekk i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i epoxybelegg og dekke utbedres lokalt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Betongdekke.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekk i garasjedeket. Det ble stedvis registrert motfall på garasjedekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i dekke utbedres lokalt. Motfall i garasjedekket anbefales utbedret

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

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

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimatet er gitt for radonmålingen. Etter gjennomført radonmåling må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte målingene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Det er påvist indikasjoner på noe fukt utvendig på grunnmuren. Fuktutslag på utsiden vil normalt også gjøre seg gjeldende på innsiden av mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Det anbefales å undersøke innvendig vegg der det er synlig utvendig fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.

Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte glatte innvendige dører.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Dør til krypkjeller/bod er vanskelig å åpne/lukke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser og panel på vegger Malt i innvendig tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det ble registrert fuktskader på gerikt og utforing på dør. Det er i badet montert gulvlister utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er høy terskel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.

Avløp fra sluk er plassert slik at det har vært nødvendig å fjerne deler av plastmateriale på vannlåsen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

innredning med nedfelt servant veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Spalte under dør til våtrommet er mindre en anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke utført da dette er et tvangssalg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking. Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Glatte fronter. Heltre benkeplate. Kjøleskap og platetopp.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 3

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 3

Ingen ventilasjon utover lokal avtrekksvifte i badet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstank ble ikke påvist

Elektrisk anlegg

! TG 2

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

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

El. skap med automatsikringer. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. 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
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
4. 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
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. 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

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Byggegrunnen er ukjent for meg

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Drenering

! TG 1

Ingen synlig drenering

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Antatt betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren var ikke synlig.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Løs puss på utvendig mur er symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må foretas lokal utbedring.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas utbedringer.

Terrengforhold

! TG 3

Singel og beleggingsstein

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Ukjent type på avløpsrør Ukjent type på vannledning Septiktank med overløp til offentlig avløpsnett og .

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

BADEHUS/SVØMMEBASSENG

Byggeår

2008

Kommentar

I følge byggesøknad

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Kobbertak

Nedløp og beslag

! TG 2

Kobber

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det ble stedvis registrert irring i skjøter på renner og nedløp. Dette er et symptom på utette skjøter. Det ble registrert lekkasjer i skjøter på renner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Ukjent konstruksjon - det var ingen tilgang til loftet

Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

TG 2

Malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene henger noe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dørene bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Flislagt terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert bom i fliser (løse fliser) og løse flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas utbedringer.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det betong og flislagt gulv. Trepanel og betong på vegger. Betong og malte plater i innvendig tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert støpereir i underkant dekke. Dette medfører manglende overdekning av armeringsjern med påfølgende fare for rustsprengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Støpereir bør tettes i underkant.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

TG 2

Det er ikke fremvist radonmålinger, og det er ikke fremvist dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger
- Kostnadsestimatet er gitt for radonmålingen. Etter gjennomført radonmåling må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte målingene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Betonggulv og Betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det ble registrert buling i puss og rennemerker ned langs vegg fra underkant dekke.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Hulltaking er ikke foretatt da murkonstruksjonen er synlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Flis og malte vegger. Malt innvendig tak.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er montert gulvlister utenfor dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant. Veggmontert toalett. Dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er ikke foretatt hulltaking da dette er et tvangssalg

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking. Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Glatte fronter. Oppvaskmaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 2

Ingen mekanisk ventilering fra kjøkken.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rør i krypkjeller er uisolerte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

! TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

! TG 2

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun ventiler i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsbereder plassert i krypkjeller.

Andre installasjoner

! TG 3

Gassinstallasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert rør til gassinstallasjon som ikke er tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gassrør må festes/sikres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 3

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

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

El. skap med automatsikringer plassert i krypkjeller. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
4. 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?
Ja
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
6. 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

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

! TG 0

Det var ingen røykvarslere eller brannslukningsutstyr i bygget på befaringstidspunktet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

! TG 2

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toppliste på grunnmurplate mangler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres toppliste på grunnmursplate

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas utbedringer, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

TG 2

Dekker

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det ble registrert løsnet fuger på fliser.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

415 m²/390 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, 3 Bad, Kontor, 2 Vaskerom, Hall m/trapp, 3 Toalettrom, 2 Stuer, Spisestue, 2 Kjøkken, Entré, Hall, 2 Peisstue, Teknisk rom, Vinkjeller

Andre bygg: Garasje, Badehus/svømmebasseng
Bruksareal andre bygg: 80 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 47 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 47 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

47 000 000

Konklusjon markedsverdi

47 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger godtover landsgjennomsnittet. Det er få direkte sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hoffsjef Løvenskiolds vei 47B ,0382 OSLO 200 m ² 2023 3 sov	29-03-2023	26 000 000	24 000 000	0	24 000 000	120 000
2 Hoffsjef Løvenskiolds vei 49A ,0382 OSLO 215 m ² 2023 4 sov		23 500 000	0	0	0	109 302
3 Hoffsjef Løvenskiolds vei 62A ,0382 OSLO 201 m ² 2021 4 sov		22 500 000	20 400 000	0	20 400 000	101 493
4 Øvre Ullern terrasse 24 ,0380 OSLO 396 m ² 1967 3 sov		35 000 000	0	0	0	88 384
5 Ullernveien 21 ,0280 OSLO 450 m ² 1933 7 sov		29 500 000	0	0	0	65 556
6 Hoffsjef Løvenskiolds vei 46A ,0382 OSLO 270 m ² 1984 4 sov	05-09-2022	15 900 000	15 400 000	0	15 400 000	57 037

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	18 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	14 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 150 000

Badehus/svømmebasseng

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Uteanlegg inkludert svømmebasseng	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Badehus/svømmebasseng	Kr.	1 720 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 17 820 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	29 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	29 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	47 000 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	0	0	0		
Etasje 2	110	110	0	Gang , Soverom , Bad hovedsoverom, Kontor , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Bad 2	
Etasje 1	163	163	0	Hall m/trapp , Wc , Stue , Stue 2, Spisestue , Kjøkken , Vaskerom , Wc 2, Entré	
Kjeller	142	117	25	Gang , Hall , Gang 2, Kjøkken , Bad , Soverom , Peisstue , Peisstue 2, Wc	Vinkjeller, Teknisk rom
Sum	415	390	25		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: 3 boder i kjeller er tatt i bruk som hall. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjennelse om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller. Wc og bad i 2 etg er slått sammen til 1 rom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	43	0	43		Garasje
Kjeller	30	27	3	Bad , Stue/kjøkken	Kryperom/bod
Sum	73	27	46		

Kommentar

Arealet er ikke kontrollert på stedet men er hentet fra fremlagt tegning, dette avviker fra takstingeniørens retningslinjer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger godkjent melding uten ferdigmelding på garasjen. Boder i kjeller er tatt i bruk som bad og oppholdsrom med kjøkkeninnredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjennelse om bruksendring/etablering av egen boenhet fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller.

Badehus/svømmebasseng

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	7	7	0	Bad , Kjøkken	
Sum	7	7	0		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ferdigattest datert 15.09.2008. Bod er tatt i bruk som kjøkken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjennelse om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2023	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Tor-Gunnar Brandshaug	Takstingeniør
	Eier	
29.3.2022	Tom Gunnar Olsen	Takstmann
	Ola-Eirik Skarphol	Kunde
	Eier	Kunde
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS v/Torolv Suindfør	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	225		0	1983.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Ullern terrasse 8

Hjemmelshaver

Dvergsten Dag Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende solrikt og rolig til på Ullern i område med boligbebyggelse. Adkomst fra Åsbakken til egen grunn. Rett ved ligger T-baneholdeplass (13 minutter til Nasjonalteatret), buss på Ullernchausseen. Nær skoler og andre servicefunksjoner. Kort gange til Radiumhospitalet. Nærbutikk i gangavstand. Kort vei til flotte turområder i Mærradalen. Eiendommen har utsyn mot Oslo og havnebassenget. Nærmeste kjøpesenter er CC Vest med mangeartede forretninger og servicetilbud. Parkering i og foran garasje på egen grunn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Åsbakken. Boligens garasje ligger lavere enn hovedveien. Det ble registrert at det er utført kompenserende tiltak for å hindre at vann renner inn i garasjen

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

S-3812

Saken gjelder

Ullernåsen, reguleringsplan - Bygeområde for bolig og friområde - Bydel Ullern gnr.28 bnr.408 m.fl.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

2000-10-18

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 1985

Om tomten

Tomten er skrånende mot sør. Eiendommen er pent opparbeidet med steinsatte/flislagte arealer foran garasje, inngangsparti, terrasser og bassengområde. I tillegg er det opparbeidet steinsatte gangveier rundt boligen og fra boligen til bassengområdet. Det er opparbeidet støttemurer mot vei og garasje samt terrasse. Eiendommen er skjermet for innsyn med tett hekk. Tomten forøvrig består av gressplen og bplantning.

Tinglyste/andre forhold

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 800 000

År

1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei
Norges Eiendommer			Ingen	0	Nei
Tegninger	29.10.2003		Ingen	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.09.2008	Gjelder bolig og basseng	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WX1775>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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