

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Brenneveien 40A , 1339 VØYENENGA

 BÆRUM kommune

 gnr. 78, bnr. 284

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1028

Referansenummer: BT5302

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Overordnet fremstår boligen med normal bruksslitasje og tilstand ihht alder og datidens byggeskikker ved oppføringstidspunktet. Førøvrig refereres det til punkter i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkenivå, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

*Man skal være klar over at evt. dampspærre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., kan ha avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr.

OPPVARMING:

Panelovner
Lukket ildsted

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Bad og gang i underetasje
Vindfang 1. etasje
Bad loftetasje

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus oppført i trekonstruksjon over grunnmur. Utvendig liggende kledning. Saltak tekket med betongtakstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er synlige plastrør tilkoblet kran på kjøkkenet. Stoppekran på vaskerom. Det er avløpsrør og sluk av plast. Stakeluke bak varmtvannsbereder på vaskerommet samt bak luke i loftsetasjen.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert på vaskerommet. Det ble ikke påvist varmgang i stikkontakt eller støpsel. Det anbefales likevel at varmtvannsberedere tilkobles direkte med

bryter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Festetomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

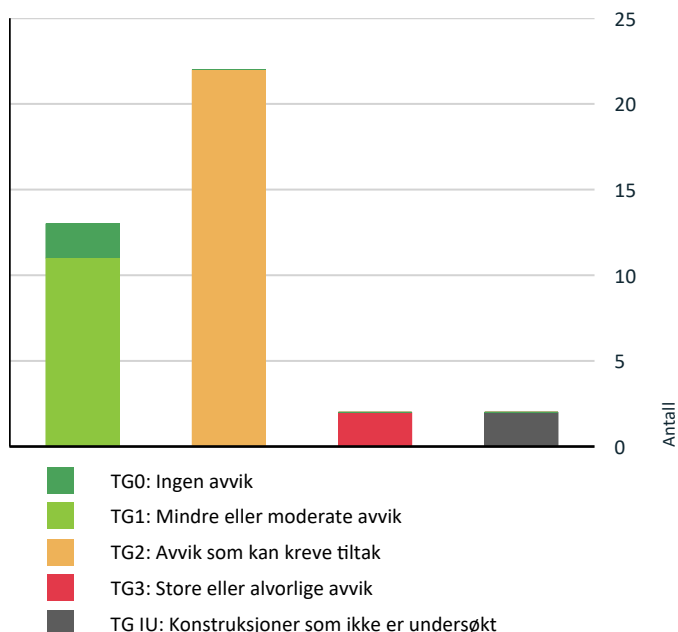
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Avvik/ending/lovligheter er dermed ikke mulig å bedømme.

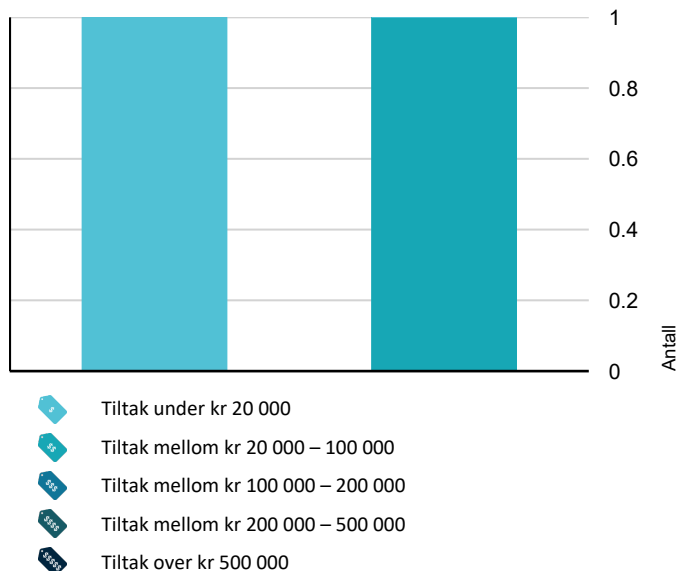
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Det er oppholdsvarer ved befaring. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, bruk, vedlikehold og klimatiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Det var fullt utslag på fuktmåler i gipsplaten mellom bad og vaskerom på befaringsdagen. Eier har foretatt fuktmåling i gips i etterkant av befaringen som viser en lavere verdi.

Eier opplyser at det har vært mye vannsøl på gulv og vegger rett før befaringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

Pipehatten må fornyes.

Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag for å unngå unødig fuktopptak i pipestokken.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det var synlige rennemerker og riss i himlingsplaten ved pipen i loftetasjen på befaringsdagen, noe som kan indikere fuktinntrengning eller kondensproblematikk. Dette bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Det var tørt på befaringsdagen. Eier har sparklet og malt flatene etter befaringsdagen. Området må holdes under oppsyn.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Utvendig listverk rundt vinduene mangler spalte ned til vannbrettet. Det ble ikke avdekket nevneverdige skader som følge av dette.

Det er tydelige tegn til slitasje og fuktproblematikk i nedkant av takvinduet i loftsetasjen. Det er foreløpig ingen råte i karm. Dette indikerer at det kan være behov for utbedring eller vedlikehold for å hindre ytterligere skade.

Eier opplyser at markiser i loftsetasjen og 1. etasje har defekt/ødelagt duk.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er også alder og generell slitasje på øvrige pakninger.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Støvkondens/termisk soting er påvist på trepanel i trappen, forårsaket av kuldebro.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Stedvis knirk i gulvet på kjøkken og stue.

18 mm totalavvik målt diagonalt på soverom mot nord.

15 mm avvik over 2 meter på soverom mot nord.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte innerdører tar i karmen.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier informerer om at det tidvis oppstår fritt vann fra kondensering eller lignende fra kjøle-/fryseskapet. Det anbefales at dette holdes under oppsyn og at nødvendige tiltak iverksettes for å utbedre forholdet.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er merker i himlingen etter en tidligere lampe. Det er fuktsvelling og skade i gipsplaten under vasken.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

-Det er observert avskaling av overflaten på enkelte fliser.



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er uten klemring og av eldre dato, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende tetting mellom membran og sluk.



Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

Innebygd sisterner er montert etter datidens byggeskikk. Krav til lekkasjespalte kom først i TEK10.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på utvendig terrasse 88 cm.

Åpning mellom horisontale spiler er målt opptil 13 cm.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje iht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, samt ved kamerainspeksjon under takstein ved takfoten. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. "Eier opplyser i egenerklæring at det ble gjort forsterkning med ekstra papp i mellom hvert hus for å forsterke og sikre at ismelting ikke skulle føre til vanninntregning. Arbeidet ble ikke utført på grunn av skade, men som en ekstra sikkerhet."

Undertakspapp har en forventet levetid på 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av takteking og undertak når forholdene tillater det, for eksempel når taket er snøfritt og det er mulig å inspisere taket på en sikker måte.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål. Synlige snøfangere er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Pipehatten må fornyes.

Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag for å unngå unødige fuktopptak i pipestokken.

Konsekvens/tiltak

Pipehatten bør fornyes, og heldekkende pipebeslag bør monteres for å hindre unødige fuktopptak i pipestokken. Manglende eller utilstrekkelig beslag og bortledning av vann kan føre til fuktskader på pipe, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Tilstandsrapport



Underkant panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Synlig ventil i gavler. Ingen luftespalte ved raft.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det må også tas høyde for at dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i forhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

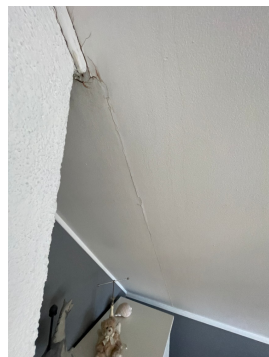
Det var synlige rennemerker og riss i himlingsplaten ved pipen i loftetasjen på befaringsdagen, noe som kan indikere fuktinntrengning eller kondensproblematikk. Dette bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Det var tørt på befaringsdagen. Eier har sparklet og malt flatene etter befaringsdagen. Området må holdes under oppsyn.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til rennemerker ved pipe i loftetasjen.

Begrenset eller dårlig ventilering og avvik rundt gjennomføringer i takflaten kan medføre økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre ventileringen og sikre tette gjennomføringer, for å unngå videre skader på bygningen. Eier har overmalt riss og sprekker i himling ved pipen i etterkant av befaringen.



Merker ved pipe

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags/3-lags glass. Takvindu på bad i loftsetasjen. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, noe som kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Utsifting/vedlikehold:

- Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20–60 år.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Utvendig listverk rundt vinduene mangler spalte ned til vannbrettet. Det ble ikke avdekket nevneverdige skader som følge av dette.

Det er tydelige tegn til slitasje og fuktproblematikk i nedkant av takvinduet i loftsetasjen. Det er foreløpig ingen råte i karm. Dette indikerer at det kan være behov for utbedring eller vedlikehold for å hindre ytterligere skade.

Eier opplyser at markiser i loftetasjen og 1. etasje har defekt/ødelagt duk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tiltak bør iverksettes for å redusere innvendig kondensering på vindusglassene, for å unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på vinduene. Kondensvann bør tørkes vekk når det oppdages, for å hindre ytterligere skade.

Omramming rundt vinduene bør utbedres slik at nødvendig spalte etableres, for å redusere risiko for fukt- og råteskader ved økt fuktoptak i listverket.

Tydelige tegn til slitasje og fuktproblematikk i nedkant av takvinduet i loftsetasjen bør utbedres snarlig, for å forhindre videre skadeutvikling og mulig behov for utskifting av vinduet. Ytterligere undersøkelse av vinduet er anbefalt. Vinduet bør vurderes byttet i sin helhet.

Tilstandsrapport



Kondensering og avflassing



Nedkant takvinduer

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og tre malte balkongdører i tre. Innvendig skade på inngangsdøren ble observert på befaringsdagen. Eier har overmalt dette i etterkant. (Kosmetisk betydning)
Normal tid før utskifting av tredør er 20–40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er også alder og generell slitasje på øvrige pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har lagt ny pakning på terrassedør etter befaringsdagen. Alder og slitasje på øvrige pakninger bør vurderes, da dette kan medføre ytterligere varmetap og redusert funksjon.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon mot sør og øst med utgang fra stuen i 1. etasje. Rekkverk i tre. Terrasse på bakkeplan med utgang fra soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger og terrasser når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entré. Veggene har trepanel, malte plater, malt glassfiberstrie og MDF-panelplater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og malt glassfiberstrie. Enkelte overflater er malt og pusset opp gjennom årenes løp. Riss i himlingen ved pipen er utbedret i etterkant av befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Støvkondens/termisk soting er påvist på trepanel i trappen, forårsaket av kuldebro.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støvkondens/termisk soting på trepanel i trappen bør fjernes, og årsaken til soting bør utredes og utbedres for å forhindre gjentakelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til vedvarende misfarging og mulig forringelse av innemiljøet.



støvkondens/termisk soting

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og gulv mot grunn er av støpt betong. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Målinger er foretatt i følgende rom: begge soverom i underetasje, stue og entré i 1. etasje, samt begge soverom i loftsetasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Stedvis knirk i gulvet på kjøkken og stue.

18 mm totalavvik målt diagonalt på soverom mot nord.

15 mm avvik over 2 meter på soverom mot nord.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulvet på kjøkken og stue for å bedre bokomforten.

Høydeforskjeller bør utbedres dersom det er ønskelig med jevne gulvflater.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og belegget på boden. Veggene har malte plater og trepanel. Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i boden og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23. Ingen synlige tegn til soppangrep ble avdekket. Dette er en øyeblikksmåling som kan variere med årstid.

Årsak til forhøyet fuktnivå kan skyldes flere faktorer. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Isolering av vegger kun på 1 side gir også økt risiko for kondensering. Drenering/fuktsikring har passert sin forventede levetid. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, fuktsikring og ventilasjon, samt overvåke utviklingen over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råte, muggsoppvekst og skader på materialer og konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjonen som ikke blir avdekket ved en slik tilstandsbefaring.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp som gir adgang mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

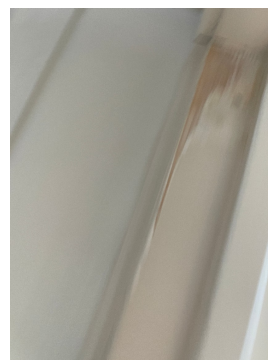
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte innerdører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

Enkelte innerdører bør justeres slik at de går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre normal funksjon. Eier opplyser om at dette vil bli utbedret før salg/overtagelse.



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollertklæringer. Våtrommet er beskrevet bygget etter Byggebransjens Våtromsnorm (rehabilitering)

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til å være tilfredsstillende. Dør/list i våtsone er beskyttet mot direkte vannsprut av glassdør til dusjen. Membranoppkant bak flis/list er ikke mulig å avdekke uten å demontere dør/lister.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Løs jordingsledning i sluket bør sjekkes av elektriker. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Flislagt, plassbygget benk med toppmontert vask i glass.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er en elektrisk styrt vifte installert. Det er 20 mm klaring under døren som sikrer tilluft til rommet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling via luke i trappegang. Ingen unormale verdier ble påvist.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er utført etter datidens krav, TEK 69/85. Det er betydelige avvik i forhold til dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.
Himlingen er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er merker i himlingen etter en tidligere lampe.
Det er fuktsvelling og skade i gipsplaten under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsvelling i gipsplaten under vasken bør utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.
Dersom årsaken til fukten ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere skader og redusert levetid på konstruksjonen.
Merker i himlingen etter tidligere lampe kan utbedres av estetiske hensyn.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har ingen varmekilde.
Det var ingen krav til fall på gulv på oppføringstidspunktet.
Høydeforskjellen mellom sluk og topp flis ved terskel er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er observert avskaling av overflaten på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

Bom i fliser og avskaling av overflaten kan føre til at fliser løsner eller at vann trenger inn bak flisene, noe som øker risikoen for fuktskader. Det anbefales å kontakte en fagperson for vurdering og utbedring.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt på gulv og våtsone bak vask for å hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner.
Manglende tettesjikt medfører betydelig risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det anbefales sprutbeskyttelse/tettesjikt bak vask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og spalte under døren.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Det var fullt utslag på fuktmåler i gipsplaten mellom bad og vaskerom på befaringsdagen. Eier har foretatt fuktmåling i gips i etterkant av befaringen som viser en lavere verdi.

Eier opplyser at det har vært mye vannsøl på gulv og vegger rett før befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å avklare omfanget av fuktskaden og forhindre videre skadeutvikling. Eier har foretatt fuktmåling i gips i etterkant av befaringen som viser at gipsplaten har tørket noe. Det ble ikke benyttet samme måleinstrument , men indikerer likevel en nedgang. Skadet gipsplate bør uansett utbedres.

Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for sopp, råte og skader på tilstøtende konstruksjoner, samt forringelse av innneklima. Kostnad er kun satt for ytterligere undersøkelser. Det kan forekomme avvik som ikke er mulig å kostnadsberegne ut fra denne tilstandsbefaringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Måling i etterkant av befaring

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Eier opplyser egenerklæring om utførelsen av arbeidene. Det anbefales lese denne i sin helhet.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av flisfuger og utskifting av skadede fliser for å hindre videre forringelse og mulig vanninntrenging i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt på tilfeldige steder m laservater. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 16 mm. oppkant 80 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

Flisfuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Sluket er uten klemring og av eldre dato, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende tetting mellom membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av membran og slukløsning for å sikre tett utførelse rundt sluk, da dagens løsning uten klemring og med eldre utførelse ikke gir tilfredsstillende tetting mellom membran og sluk.

Manglende eller feil utført membran og sluk gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, veggmontert toalett, innmurt badekar og dusjnisje med glassdør.

Vurdering av avvik:

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

Innebygd sisterner er montert etter datidens byggeskikk. Krav til lekkasjespalte kom først i TEK10.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. En spalte på 15–20 mm under døren sikrer tilluft.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt mot våtsone til dusjen fra tilstøtende vegg på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av akryl/plastmateriale. Det er side-by-side kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kaffemaskin, varmeskuff og to stekeovner. Eier opplyser om at oppvaskmaskin fra Miele er 2 mnd.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier informerer om at det tidvis oppstår fritt vann fra kondensering eller lignende fra kjøle-/fryseskapet. Det anbefales at dette holdes under oppsyn og at nødvendige tiltak iverksettes for å utbedre forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre problemet med fritt vann fra kjøle-/fryseskapet, for å unngå risiko for fuktskader på gulv og innredning samt mulig utvikling av mugg eller råte. Forholdet bør holdes under oppsyn inntil utbedring er gjennomført.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er synlige plastrør tilkoblet kran på kjøkkenet. Ingen påviste fordelerskap. Stoppekran på vaskerom. Kranen er av eldre dato og er derfor ikke funksjonstestet, da disse erfaringsmessig kan lekke. Det bør foretas jevnlig sjekk av stoppekraner for å sikre at de opprettholder sin funksjon. Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området. Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år i henhold til Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder på vannledningene, noe som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør og sluk av plast. Stakeluke bak varmtvannsbereider på vaskerommet samt bak luke i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inneklime og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert på vaskerommet. Det ble ikke påvist varmgang i stikkontakt eller støpsel. Det anbefales likevel at varmtvannsbereidere tilkobles direkte med bryter.

En varmtvannsbereider har typisk en forventet levetid på 10–20 år, hvor rustfrie bereidere kan vare lengre. Utskifting anbefales ofte etter ca. 20 år for å redusere risikoen for kostbare vannskader og høyt strømforbruk, selv om leverandører noen ganger anbefaler 10–15 år for visse komponenter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å skifte varmtvannstanken grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vannskader og driftsstans.



Elektrisk anlegg

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i underetasjen.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Elvia utført el-kontroll i 2024/2025. -El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Manglende samsvarserklæring for elektrisk anlegg gjør at det anbefales en utvidet kontroll, eventuelt bør utførende for anlegget kontaktes for og innhentet erklæringen dersom den eksisterer.



Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikringen er fra 1985. Det er ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmuren på grunn av boligens oppbygging. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år. Det er en begrensning at selve dreneringen og fuktsikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringens og fuktsikringens funksjonalitet med sikkerhet basert på visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Dreneringen og fuktsikringen bør overvåkes jevnlig, og det bør vurderes å gjennomføre nærmere undersøkelser, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon hvis det er stakeluker, for å avdekke eventuell funksjonssvikt.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong/ mur med pusset utside. Inspeksjon er svært begrenset da bygningsdelen kun er synlig på en liten del av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i murte eller pussede fasader bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader som frostsprengning eller at puss løsner.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport



! TG IU Terrengforhold

Lett skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering kan medføre at feil eller mangler ikke oppdages, noe som kan øke risikoen for fuktbelastning mot bygningen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på utvendig terrasse 88 cm.

Åpning mellom horisontale spiler er målt opptil 13 cm.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør heves til dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverket bør reduseres for å ivareta sikkerheten og hindre fallulykker, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helserisiko.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

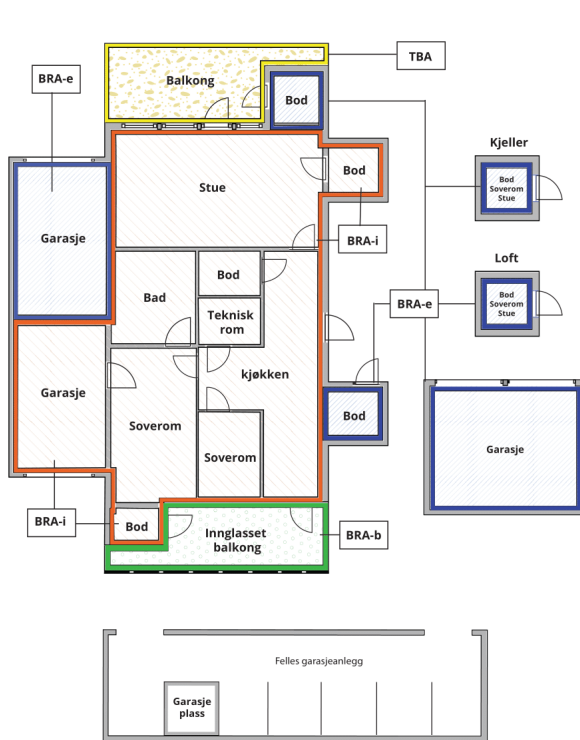
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	34			34	
1.Etasje	62			62	30
Underetasje	61	6		67	45
SUM	157	6			75
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, bad, soverom 2		
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, tv-stue		
Underetasje	Soverom, bod, vaskerom, bad, soverom 2	Utvendig bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

NB! TBA= På grunn av snødekte terrassearealer kan det forekomme arealavvik. Målingene må anses som veiledende.

Eier opplyser om garasjeplass i felles rekke.(oppmålt til ca. 13 m2) Denne driftes av sameiet. Bygningen har påviste avvik, men er ikke videre tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Avvik/endring/lovligheter er dermed ikke mulig å bedømme.

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Karina Østern Michaelsen	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Rolf Andre Michaelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	78	284		0	324.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brenneveien 40A

Hjemmelshaver

Hansen Børre, Michaelsen Karina Østern,
Michaelsen Rolf Andre, Brenne Thomas Hansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i Brenneveien på Vøyenenga i Bærum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning og plen. (Snødekt på befaringsdagen)

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjennne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er gitt lesetilgang til "boligmappa.no"

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.