

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig, horisontaldelt.

 Sverrestien 58A , 1337 SANDVIKA

 BÆRUM kommune

 gnr. 7, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 22644-1079

PropCloud ref nr: GM1728

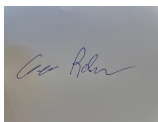
Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Eldre bolig med behov for oppgradering/modernisering. 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 ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner. Knirk/friksjonslyd i gulv kan forekomme. Påpeker at rapporten vurderer byggetekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befarings, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

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

OPPVARMING:

Elektriske panelovner
Ildsted i 1. og 2.etg

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

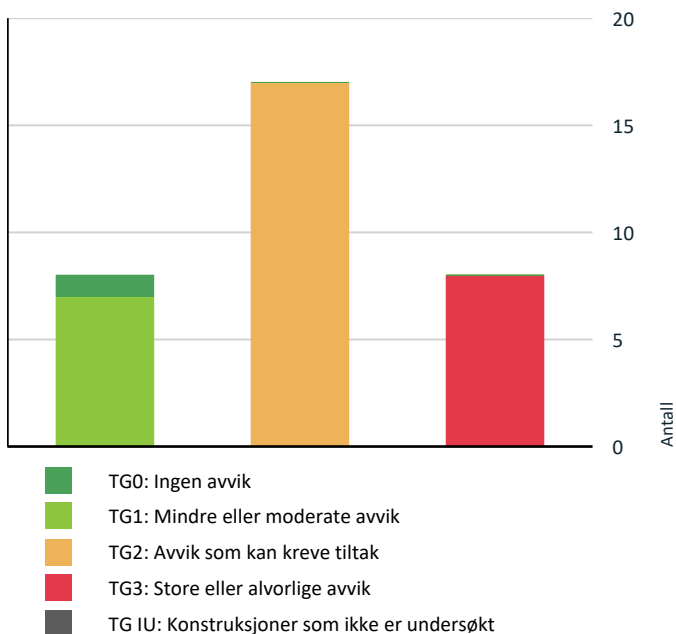
Tomannsbolig, horisontaldelt.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke originale byggetegninger fra 1920. Det er mottatt en tegning via meglerpakken datert 1963, som omfatter tilbygg mot nord. Rombeskrivelser i denne rapporten er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

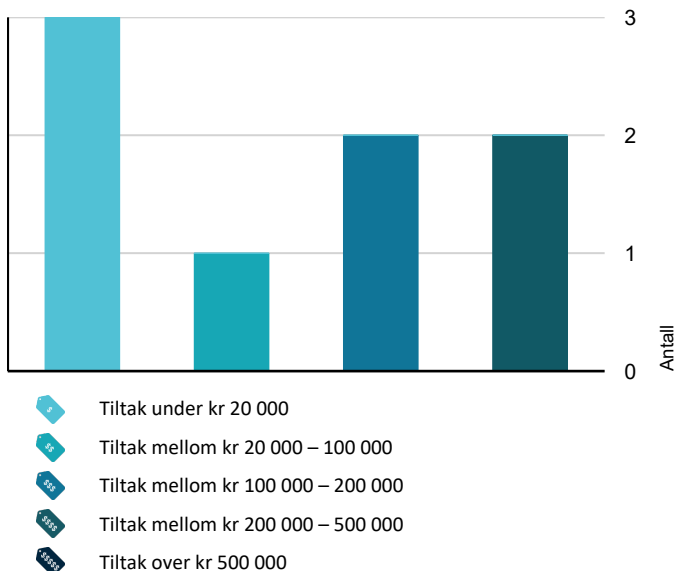
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaringsrapport. 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. 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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig, horisontaldelt.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert eldre fuktskjolder og tegn til tørråte i mønet på et par sperrer. Det har ikke vært mulig å fastslå årsak eller tidspunkt for skaden.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Vinduer - Hengslede

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer på loftet har tegn til at fukt kan tenge inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Fliser er knust, og det er tydelige tegn på at membranen ikke er intakt på våtrommet. Flisene på veggene viser klare tegn til svikt. Tilstøtende vegg mot våtsone fra vaskerommet har tydelige tegn til fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Asfalttakbelegget har brudd i mønet. Ved skade eller brudd i mønestein kan dette føre til lekkasje inn i konstruksjonen/bygningsmassen.

Kunde opplyser at det ble oppdaget drypp fra gjennomføringen av avtrekk på kjøkkenet i 2. etasje, og at dette ble tettet forrige uke.

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

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er avvik:

Råte er observert i kledningen over vindu mot nordøst, samt i nedkant av hjørnekasse på sørøstsiden.

Det er stedvis bobler i overflatebehandlingen og enkelte tørkesprekker i kledningen.

For øvrig fremstår kledningen som godt vedlikeholdt ihht alder.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer har passert forventet levetid, og det er registrert avflassing i overflaten.

Omrammingen rundt vinduene mangler spalte ned til vannbrett.

! Utvendig > Verandadør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert avflassing og oppsprekking i den utvendige og innvendige overflaten på verandadøren.

Beslaget under terskelen har glippe.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Avflassing av overflatebehandling på rekkverket er observert.

Skiferhellene er gjengrodd.

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

Det er påvist andre avvik:

Laminatgulvet i 2. etasje har sprekker i skjøtene.

Parkettgulvet viser synlig slitasje etter mange års bruk.

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

Det er avvik:

Følgende målinger av høydeforskjell mellom laveste og høyeste punkt er registrert:

- 2. etasje, kjøkken: 25 mm

- 1. etasje, spisestue: 28 mm

- 1. etasje, stue: 15 mm

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

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Det er avvik:

Ingen dampsperre/plast mot grunn.

Risikoen for skader som følge av avdampning vurderes som begrenset, da etasjeskillet mot boligarealet er av betong.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Det er avvik:

Den forventede levetiden for vannledninger har passert.

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

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

Støpejernsrør er det dominerende rørmaterialet for avløpsrør i denne boligen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for skader og lekkasjer. Tilstand vurderes til TG 2/3.

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

Det er påvist andre avvik:

Drensplasten har glipper ved den støpte trappen på østsiden, og det er fall på skiferhellene mot muren.

Det er ingen drenering eller fuktsikring på vest- og nordside. Nordsiden har krypkjeller som grenser mot terrenget.

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

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er stedvis påvist mindre riss i grunnmuren. Grunnmuren er misfarget på innsiden og har vært utsatt for fuktpåkjenninger. Saltutslag i vegger på østsiden er registrert.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe svakt avtrekk på trinn 1 av kjøkkenventilatoren.

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

Det er avvik:

Alder og slitasje etter mange års bruk er observert på overflater og innredning.
Det er slitasje på parkettgulvet foran vasken.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG, HORIZONTALDELT.

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har oppgraderingsbehov.

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Drenering
1992	Modernisering	2 nye bad.

Opplysninger er gitt av kunde og undertegnede står ikke ansvarlig for om disse opplysningen er korrekte. Kunde har kjennskap, men begrenset infoomsjon om boligen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av glasert tegltakstein med undertak av asfaltbelegg. Taket er besiktiget fra bakkenivå, tilgjengelige steder på kaldloft og fra veranda.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Asfalttakbelegget har brudd i mønet. Ved skade eller brudd i mønestein kan dette føre til lekkasje inn i konstruksjonen/bygningsmassen.

Kunde opplyser at det ble oppdaget drypp fra gjennomføringen av avtrekk på kjøkkenet i 2. etasje, og at dette ble tettet forrige uke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av asfalttakbelegget, spesielt i områder med brudd i mønet.

Brudd i mønestein og takbelegg kan føre til lekkasjer inn i konstruksjonen, noe som kan gi fuktskader og redusert levetid på bygningen.

Tidligere lekkasje ved gjennomføring av avtrekk på kjøkkenet indikerer økt risiko for gjentakende vanninntrengning. Må holdes under oppsyn.



Undertaksbelegg med brudd i møne

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, beslag og renner er utført i plastbelagt stål, samt eldre renner og nedløp av sink. Det anbefales heldekkende pipebeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse fra byggeåret. Fasade har stående bordkledning. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde.

Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor man festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Råte er observert i kledningen over vindu mot nordøst, samt i nedkant av hjørnekasse på sørøstsiden.

Det er stedvis bobler i overflatebehandlingen og enkelte tørkesprekker i kledningen.

For øvrig fremstår kledningen som godt vedlikeholdt ihht alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet kledning over vindu mot nordøst og i nedkant av hjørnekasse på sørøstsiden bør skiftes ut for å hindre videre råteskader og forringelse av konstruksjonen.

Det bør også vurderes tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, for å redusere risikoen for fremtidige råteskader.

Bobler i overflatebehandlingen og tørkesprekker bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er stedvis gjenbygget, inspeksjon er foretatt fra tilgjengelige steder og utført i henhold til gjeldende retningslinjer.

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. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert eldre fuktskjolder og tegn til tørråte i mønet på et par sperrer. Det har ikke vært mulig å fastslå årsak eller tidspunkt for skaden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktskjolder og tegn til tørråte i mønet på enkelte av sperrene. (sør side av pipen)

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til videre utvikling av råte, svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for kostbare reparasjoner.

Kostnad er kun satt for å dekke eventuelle ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid. Eldre vinduer har ofte høyere varmetap enn nyere vinduer.

Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, noe som kan medføre svekket isolasjonsevne.

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

Årstill: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert forventet levetid, og det er registrert avflassing i overflaten.

Omrammingen rundt vinduene mangler spalte ned til vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes, inkludert overflatebehandling, for å forhindre ytterligere forringelse.

Manglende spalte mellom omramming og vannbrett bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting og hindre fuktopptrekk i treverket.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, varmetap og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



! TG 3 Vinduer - Hengslede

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid og en forventet levetid. Eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer da de ikke har noen form for pakninger eller isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer på loftet har tegn til at fukt kan tenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer på loftet bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til råteskader, redusert isolasjonsevne og økt risiko for skader på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt hovedytterdør fra Diplomat.



TG 2 Verandadør

Beskrivelse

Bygningen har en tofløyet, malt verandadør i tre i 2. etasje.
Utskifting/vedlikehold: 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 registrert avflassing og oppsprekking i den utvendige og innvendige overflaten på verandadøren.

Beslaget under terskelen har glippe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling og nødvendig vedlikehold av verandadøren for å hindre videre forringelse av treverket.

Beslaget under terskelen må utbedres for å hindre vanninntrengning til tilstøtende konstruksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og behov for utskifting av døren på et tidligere tidspunkt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. Veranda med asfaltbelegg, tilfarere og terrassebord. Kunden opplyser at det er ca. 30 år gammel papp. Det har tidligere vært lekkasje ned til stue før tekking med papp.
2. Åpent skiferlagt terrasseareal delvis overbygget på sør side.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er avvik:

Avflassing av overflatebehandling på rekkverket er observert. Skiferhellene er gjengrodd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør utføres vedlikehold og eventuell utskiftning av overflatebehandling på rekkverket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og skader på treverket.

Skiferhellene bør rengjøres, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres før bruk.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet/glassfiberstrie, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Mindre avvik i materialbeskrivelsen kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulvet i 2. etasje har sprekker i skjøtene.
Parkettgulvet viser synlig slitasje etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene i laminatgulvet bør utbedres for å forhindre at fukt kan trenge ned i underliggende konstruksjon og for å opprettholde gulvets funksjon.

Parkettgulvet bør vurderes slipt eller overflatebehandlet for å forlenge levetiden og unngå ytterligere slitasje.



Laminat 2.etg



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger i spisestue og stue i 1. etasje, samt kjøkken og soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende målinger av høydeforskjell mellom laveste og høyeste punkt er registrert:

- 2. etasje, kjøkken: 25 mm
- 1. etasje, spisestue: 28 mm
- 1. etasje, stue: 15 mm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom det skal gjennomføres større oppussing eller renovering.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller er at det kan oppleves som skjevt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. konstruksjon. Dett er en typisk "grovkjeller" i en eldre bolig og er ikke ment eller godkjent for varig opphold.

Årsak til forhøyet fuktnivå kan skyldes kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres jevnlig overvåkning av fuktforholdene i kjelleren for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid.

Ytterligere undersøkelser anbefales dersom det oppdages økt fukt eller synlige skader, for å kartlegge omfanget og vurdere behov for tiltak.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, sopp og redusert levetid på tilstøtende deler av konstruksjonen. Det må foretas utbedringer dersom man ønsker å endre bruken av kjelleren.



TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller med betongdekke under tilbygget på nordsiden. Det er to ventilert i muren for gjennomlufting, samt et åpent vindu inn til kjelleren. Kryp kjellere må holdes under oppsyn, da de anses som risikokonstruksjoner. Det ble ellers ikke avdekket store avvik. Synlige vann- og avløpsrør i rommet. Kryp kjelleren fremsto tørr og ventilert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dampsperre/plast mot grunn.

Risikoen for skader som følge av avdamping vurderes som begrenset, da etasjeskillet mot boligarealet er av betong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å montere dampsperre/plast mot grunn for å redusere risikoen for fuktskader som følge av avdamping fra grunnen. Selv om risikoen anses som begrenset på grunn av betongdekke, kan tiltaket bidra til å sikre et mer stabilt innneklima og redusere mulige fremtidige skader. Tilygget har stått slik siden 1963 og det er ikke påvist nevneverdige skader på grunn av manglende dampsperre.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret. Slitasjegrad i henhold til alder. Trapp ned til kjeller i tre med belegg på trinnene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker ordentlig, subber mot karm eller får redusert levetid.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødige.

De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet og levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

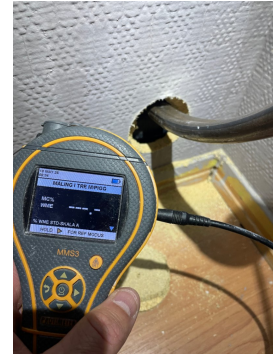


2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Rommet har vært ute av bruk i 5-6 mnd og dermed ikke utsatt for fukt. Det er også benyttet lukket kabinett ved bruk.



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødige.

De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres slik at det tilfredsstillers dagens forskriftskrav og tåler normal bruk.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjonalitet på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser er knust, og det er tydelige tegn på at membranen ikke er intakt på våtrommet. Flisene på veggen viser klare tegn til svikt. Tilstøtende vegg mot våtsone fra vaskerommet har tydelige tegn til fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av knuste fliser og membran for å sikre tett våtromskonstruksjon.

Videre bør det undersøkes og eventuelt utbedres fuktskader i tilstøtende vegg mot våtsone fra vaskerommet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen, som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene. Kostnad for renovering av våtrom er beskrevet under punkt Generell.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med tegn til skader. Det vil være naturlig å utbedre vaskerommet sammen med badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom og sikre at det tåler normal bruk.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å utføre oppgraderingen samtidig med badet for en helhetlig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å avklare omfanget av fuktskader og forhindre videre skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for skjulte råteskader, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen.

Kostnad for renovering av våtrom er beskrevet under punkt Generell.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av skadede overflater for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk. Skader på overflater kan medføre økt slitasje og redusert levetid på innredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svakt avtrekk på trinn 1 av kjøkkenventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres service eller vurderes utskifting av kjøkkenventilatoren for å sikre tilstrekkelig avtrekk. Svakt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer i boligen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrerte håndtak på skapene. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og slitasje etter mange års bruk er observert på overflater og innredning.

Det er slitasje på parkettgulvet foran vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater og innredning bør vedlikeholdes eller eventuelt oppgraderes for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse. Slitasje på parkettgulvet foran vasken bør utbedres for å unngå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Testet og fungerer som forventet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er eldre dato er montert i kjeller. Stoppekranen er ikke testet, da eldre kraner ofte har økt risiko for lekkasje ved betjening. Det anbefales at testing og eventuell utskiftning utføres av kvalifisert fagpersonell.

Det er 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 Byggforskeren "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den forventede levetiden for vannledninger har passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av vannledningene av autorisert fagperson, og vurdere utskiftning da forventet levetid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Støpejernsrør er det dominerende rørmaterialet for avløpsrør i denne boligen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for skader og lekkasjer. Tilstand vurderes til TG 2/3.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilsyn og vurdere utskiftning av avløpsrørene, da alder og materialtype gir økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Ved oppgradering av våtrom bør utskiftning av rør vurderes for å redusere risikoen for plutselige skader og kostbare reparasjoner.

Støpejernsrør bør ha kamerainspeksjon for å avdekke slitasjegrad og eventuelle avvik.



Sluk av støpejern



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inn klima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsentilert holdes åpne, og at åpningsbare vinduer benyttes for å sikre god luft sirkulasjon i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken på bad i 2. etasje er på 112 liter, produsert i 2018, og er direktekoblet i vegg. Vaskerommet i 1. etasje har en varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2008. Det anbefales å direktekoble varmtvannsberedere for å hindre varmgang i stikkontakt/støpsel.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapp plassert i 2.etg med inntak sikring på loftet . Skrusikringer er ansett som utdatert. (Etilsyn 2022. Sak avsluttet ,saksnummer 5250563) Kunde har ikke bebodd boligen på 50 år og har begrenset informasjon.

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

Tilstandsrapport

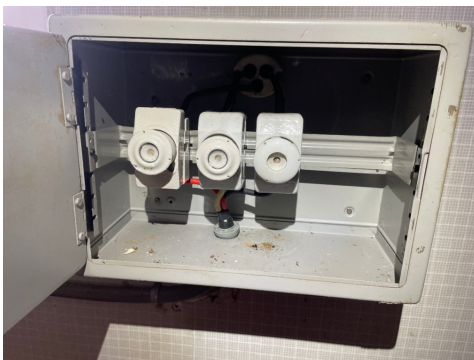
Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Generell kommentar

Deler av el-anlegg er av eldre dato og er naturlig å utbedre ved en evt renovering. El-anlegg er kun beskrevet. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.



Inntak

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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'

Beskrivelse

Dreneringen ble utbedret på sør- og østside i 2002. 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/fuktsikringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, kun basert på visuell besiktigelse.

Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ofte ble støpt uten plast eller tettesjikt mot grunnen. Det kan derfor forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen eller grunnmursplaten er utbedret i nyere tid. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drensplasten har glipper ved den støpte trappen på østsiden, og det er fall på skiferhellene mot muren.

Det er ingen drenering eller fuktsikring på vest- og nordside. Nordsiden har krypkjeller som grenser mot terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring og drenering på vest- og nordsiden av bygningen, samt utbedre glipper i drensplaten ved trappen på østsiden og sørge for korrekt fall på skiferhellene bort fra muren.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og krypkjeller, noe som kan gi skader på konstruksjonen, dårligere inn klima og økte vedlikeholdskostnader.

Redrenering kan ikke utelukkes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er stedvis påvist mindre riss i grunnmuren. Grunnmuren er misfarget på innsiden og har vært utsatt for fuktpåkjenninger. Saltutslag i vegger på østsiden er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løs puss bør fjernes, og overflater bør pusses og eventuelt males på nytt.

Riss i grunnmuren bør tettes for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Misfarging og saltutslag indikerer fuktproblemer; årsaken til fuktpåkjenningene bør kartlegges og utbedres for å redusere risiko for forringelse av grunnmuren og innemiljøproblemer.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet på østsiden faller mot muren.

Fall mot grunnmur skaper unøddig fuktbelastning mot grunnmur og fuksikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse. (TEK 17)

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

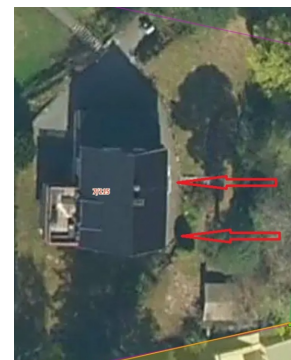
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand fra vegglivet, for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og dårligere innelima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fall mot mur

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er montert dagtank for parafin/olje i entréen. Det har blitt benyttet biobrensel eller lignende som fyringskilde i ildstedet. Det er to frittstående oljefat på eiendommen. Tilførselen til parafinovn i 2. etasje er stengt av i følge kunden. Det anbefales å benytte fagperson for kontroll og service av oljeinstallasjoner.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i eksisterende rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Manglende sikring på forstøttningsmurer bør utbedres for å redusere risiko for fallskader.

Avvik i branncelleinndeling mellom boenheter bør utbedres for å sikre tilstrekkelig brannsikring og redusere risiko for spredning av brann.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for brukere av bygget.



Rekkverk veranda under 100 cm



Støttemur uten sikring



Åpning i trapp



Ned til kjeller



Trapp uten rekkverk

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

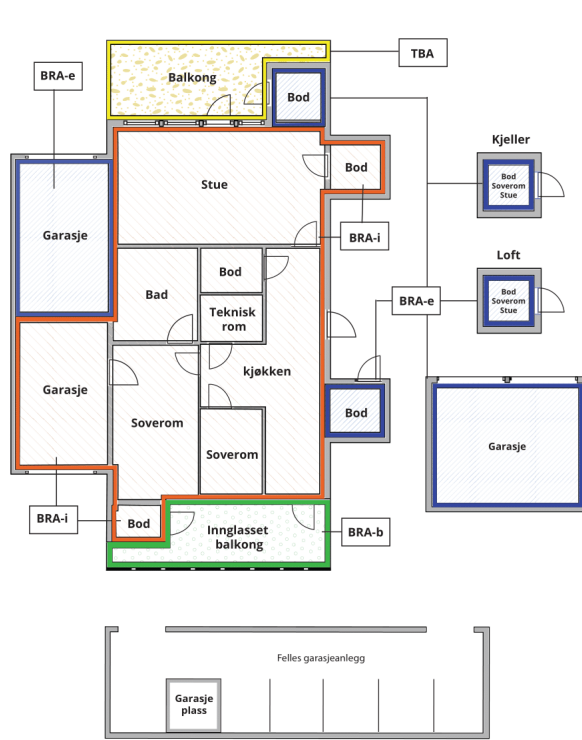
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig, horisontaldelt.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	69			69	16
1. Etasje	108			108	7
Kjeller	58			58	
SUM	235				23
SUM BRA	235				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, kjøkken, stue		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, spisestue, soverom, bad, vaskerom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

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.

GUA loft ca. 28m². Noe målbart ihht måleregler. Takhøyde 195 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke originale byggetegninger fra 1920. Det er mottatt en tegning via meglerpakken datert 1963, som omfatter tilbygg mot nord. Rombeskrivelser i denne rapporten er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	7	115		0	1221.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sverrestien 58A

Hjemmelshaver

Fjeld Gerd Mebel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i etablert boligstrøk nær Sandvika sentrum.

Adkomstvei

Se megleropplysning

Tilknytning vann

Se megleropplysning

Tilknytning avløp

Se megleropplysning

Regulering

Se megleropplysning

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. beplantning, plen, forstøtningsmur, støpt og trapp.

Tinglyste/andre forhold

Megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Kunde informerer at det ar vært konflikt med nabo ang parkering og garasje. Løst av rettssak ca. 12 år siden. Huset tilkjent parkering og garasje. Disse forholdene er ikke vurdert av undertegnede og dette må konfereres videre med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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.