

Tilstandsrapport

📍 Seljefløyten 31 , 1346 GJETTUM

📖 BÆRUM kommune

gnr. 6, bnr. 432

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 21.10.2025

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 22486-1072

Referansenummer: LC8941

Autorisert foretak: BUILTBY 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



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

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 vurdering av eiendommen

Boligen er en enebolig/kjedehus oppført med underetasje i betong og øvrige etasjer i trekonstruksjoner. Bygningen har tradisjonell bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning og tak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Eiendommen har opparbeidet tomt med terrasse, utepeis og dobbeltgarasje i tilknytning til boligen.

Boligen bærer preg av alder og normal slitasje, og det er registrert flere bygningsdeler hvor forventet levetid er passert eller hvor det er avdekket avvik. Det er blant annet registrert råteskader i deler av kledningen mot terreng, eldre vinduer fra 1984 med slitasje og redusert funksjon, samt tegn til fuktproblematikk rundt et takvindu. Videre er det påvist enkelte forhold knyttet til tak og beslag, blant annet manglende snøfangere og behov for vedlikehold av takflater og beslag. Samlet sett fremstår boligen som funksjonell, men med behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger på kort til middels sikt, særlig knyttet til utvendige bygningsdeler og eldre vinduer.

Oppvarming

Elektrisk samt peis. Det er v armekabler i bad, kjellerstue, hall, gang og i den ene stuen.

Parkering / Garasje

I tilknytning til husets underetasje er det bygget romslig dobbelt garasje med bod i bakkant. Fra garasjen er det direkte inngang til kjellerstuen. I tillegg er det gode parkeringsforhold inne på egen eiendom og foran garasjen.

Kjedehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført som kjedehus med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført i treverk og tekket med betongstein. Takrenner og nedløp er i stål. Boligen har balkonger med rekkverk i tre, samt terrasse med utepeis. Adkomst skjer via utvendige trapper i tre og stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har underetasje, 1. etasje og 2. etasje. Gulv består av laminat, fliser og beleg. Vegger er utført med panel, malt strietapet, tapet og baderomsplater. Himlinger består hovedsakelig av panel og himlingsplater. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, med betongdekke i underetasjen. Boligen har peisovn i stue. Innvendige trapper er utført i tre med rekkverk i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i 2. etasje opplyst oppgradert i 2018. Badet har flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantskap, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Sluk er i plast og membran er ført til sluk. Badet har mekanisk avtrekk. I underetasjen er det bad fra byggeår. Badet har flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med servant

med dobbel servantløsning, dusjkabinett, badekar, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har kjøkken både i 1. etasje og i underetasjen. Kjøkkenet i 1. etasje er innredet med over- og underskap med slette fronter, stein benkeplate og underlimt vask med ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer består av kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Det er ventilator over koketopp med avtrekk til det fri.

Kjøkkenet i underetasjen er innredet med over- og underskap med slette fronter, laminat benkeplate og dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Ventilasjon er løst med kullfiltervifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i kobber fra byggeår. Synlige avløpsrør er i plast, øvrige rørføringer er skjult. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer, supplert med mekanisk avtrekk fra våtrom. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken i underetasjen. Elektrisk anlegg er basert på forenklet kontroll med sikringsskap og kurser, uten full funksjonstesting.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur er utført i støpt betong, med støpt plate på mark. Tilbygg er oppført med isolerte betongblokker. Drenering antas fra byggeår. Terreng rundt boligen består av opparbeidede utearealer, og stedvis er det registrert fall mot bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

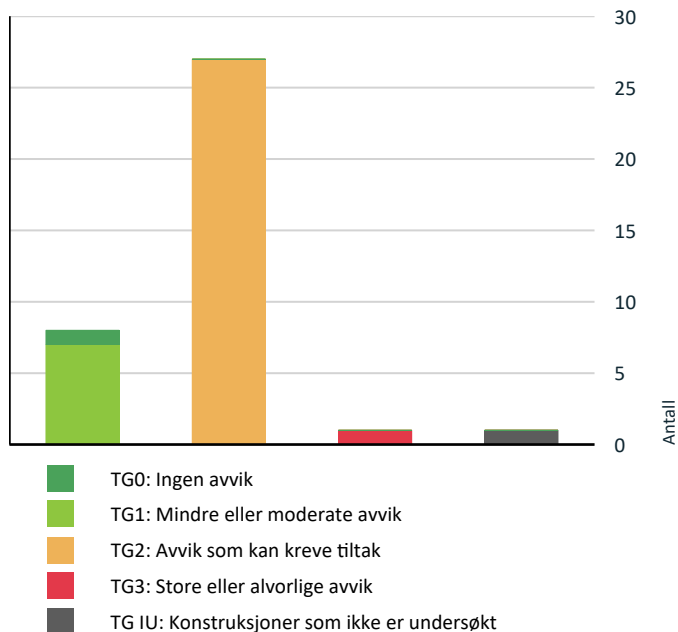
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

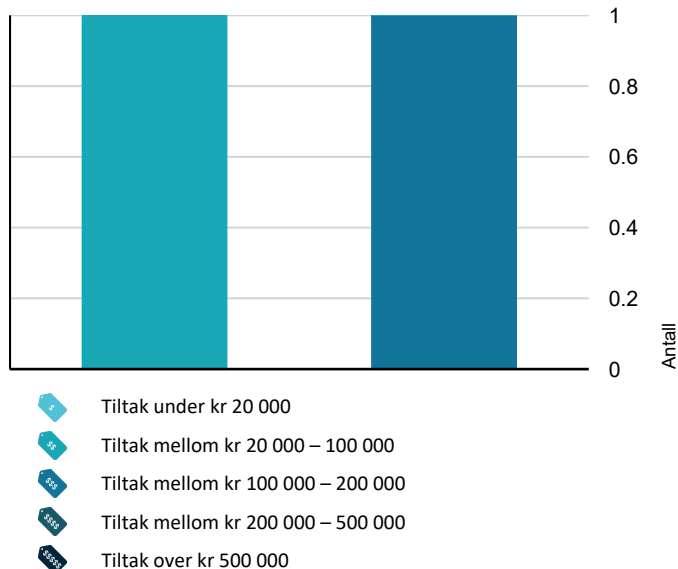
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [dagens forskriftskrav](#).
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1985

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Kommentar

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og takvindu, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert mosevekst på deler av takflaten. Mose kan holde på fukt og føre til frostskaader eller misfarging av steinen over tid. Takstein som materiale har god holdbarhet, men krever jevnlig vedlikehold for å sikre avrenning og funksjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose- og algevekst kan føre til at vann blir stående og trenge inn i omlegg eller underliggere, noe som over tid kan medføre lekkasje og frostspreng.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Nedløpene er ført ned i drenerør i terreng for bortledning av overflatevann. På takflaten er det montert feietrapp for adkomst til pipe. Taket har ikke snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Manglende snøfangere representerer et avvik fra dagens sikkerhetskrav og innebærer risiko for snøras og skader på personer eller konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fravær av snøfangere kan medføre ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, nedløp og terreng. Det anbefales å montere snøfangere på utsatte takflater, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og kontroll av renner og nedløp for å sikre effektiv avrenning.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert oppsprekking i bordkledningen enkelte steder. Videre er det observert råte i nedre del av enkelte bord mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsprekking i trekledning oppstår ofte som følge av værpåkjennning, uttørking og naturlig aldring av treverket. Når kledningen ligger nær terreng vil den være mer utsatt for fuktbelastning, noe som kan føre til råteskader i nedre del av bordene. Råte kan medføre svekkelse av materialet og kan føre til videre nedbrytning dersom det ikke utbedres.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført i treverk. Det er foretatt inspeksjon gjennom luke i knevegg på soverom og luke i entré i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige tegn til skader, deformasjoner eller lekkasjer fra tilgjengelige inspeksjonspunkter.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass fra 1984. I 2. etasje er det montert Velux-vindu med ukjent alder.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 1984 viser aldersrelatert slitasje. Det er registrert at enkelte vinduer tar i karm, samt oppsprekninger i treverk, malingsavskalling og kondens på innsiden av glass.

Velux-vinduet i 2. etasje har synlige fuktskjolder og skader som indikerer kondens og/eller vanngjennomtrengning fra overliggende tak- eller beslagparti.

Isolerglass fra 1980-tallet har ofte redusert isolasjonsevne, og risiko for punktering av glassene øker med alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre vinduer med skader i karm og ramme kan føre til luft- og vannlekkasje, redusert energieffektivitet og forringet innemiljø. Det anbefales utskifting av vinduer med skader, samt kontroll og eventuell utbedring av tetningsfuger og beslag. Velux-vinduet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktskjolder og eventuelle lekkasjer fra yttertaket.

Vinduer i tre med isolerglass har normalt en teknisk levetid på 30–40 år (Byggforsk 700.320). Vinduer fra 1984 har derfor passert forventet levetid og bør påregnes utskiftet.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt inngangsdør og balkongdører med isolerglass. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene viser normal aldersslitasje. Overflaten på inngangsdøren har noe slitasje i maling, og det er registrert at balkongdøren fra kjøkken tar i karm ved åpning og lukking, noe som indikerer behov for justering. Tetningslister og beslag fremstår med alderspreg, og isolasjonsevnen er redusert sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har lavere tetthet og isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap, trekk og fukt i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales justering av balkongdør, utskifting av tettelister samt vurdering av overflatebehandling. Ved større slitasje eller lekkasjetegn bør dører vurderes utskiftet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong med adkomst fra kjøkken i 1. etasje og soverom i 2. etasje, samt en hellelagt terrasse med utepeis utenfor stue i 1. etasje. Denne terrassen fungerer som overbygg over underetasjen.

Balkongene i 1. og 2. etasje har rekkverk i treverk med høyde målt til ca. 90 cm og terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

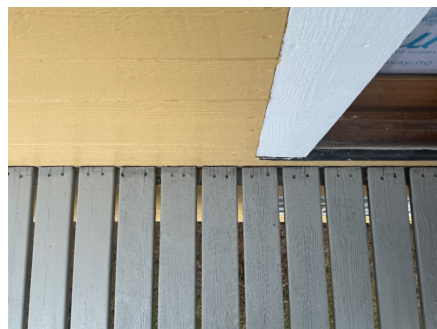
Det er registrert råte i endene av terrassebord på balkongen i 2. etasje, samt oppsprekking og slitasje i rekkverk av treverk. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket bærer preg av fuktpåvirkning over tid.

Det var ikke mulig å inspisere membranen under heldekket terrasse visuelt, da den ligger skjult under heller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råte i terrassebord indikerer nedbrytning av treverket som følge av fuktbelastning over tid. Dette medfører behov for utskifting av skadde bord. Manglende tilgang til membran medfører usikkerhet knyttet til tetthet og tilstand i underliggende konstruksjon. Eventuelle skader eller svikt i membran kan ikke utelukkes.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har hellelagt trapp opp til terrasse, samt trapp med vanger i tre og trinn av stein ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene fremstår konstruktivt stabile, men det mangler rekkverk på begge trapper. Dette er et avvik fra dagens krav til sikkerhet (TEK17 §12-17), som stiller krav om rekkverk på trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter. Manglende rekkverk innebærer økt risiko for fall. Overflater viser ellers normal aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fravær av rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved glatt føre. Det anbefales montering av solide rekkverk i samsvar med gjeldende forskrifter.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Underetasje:

Gulv med fliser i kjøkken og gang, laminat i oppholdsrom, samt belegg i bod, badstue og kjølerom.

Vegger med malt strietapet, panel og baderomsplater på kjøkken.

Himling med Tak-ess-plater.

Tilstandsrapport

1. etasje:

Gulv med laminat.

Vegger med panel, malt strietapet og tapet.

Himling med panel.

2. etasje:

Gulv med laminat.

Vegger med malt strietapet.

Himling med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder. På vegger og himlinger er det observert aldersrelatert slitasje, som riper, merker og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på registrert slitasje vurderes overflatene samlet til tilstandsgrad 2

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom boligetasjene er utført i bjelkelag av tre. I underetasjen er det betongdekke.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har peisovn plassert i stue i 1. etasje. I underetasjen er det sotluke tilknyttet pipeløpet. Luken er tapet igjen, da stengemekanismen er defekt.

Vurdering av avvik:

- Feieluke er skadet.

Peisovnen i stuen fremstår funksjonell, men defekt stengemekanisme på sotluke utgjør avvik fra forskriftskrav til brannsikkerhet.

Sotluken skal være tett. Det er ikke opplyst om sist feiing eller tilsyn fra feier-/brannvesen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Manglende plate under sotluke og defekt stengemekanisme kan medføre økt risiko for brann og lekkasje av sot og røyk. Det anbefales at sotluken repareres eller skiftes ut, og at det monteres egnet ubrennbart underlagsplate i henhold til forskrift. Det anbefales også kontroll av ildsted og pipe av feier eller kvalifisert fagperson før videre bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har underetasje som ligger delvis under terreng.
Gulvflater er belagt med laminat og fliser.
Vegger er utført med panel og malt strietapet.
Himlinger består av himlingsplater.

Eier opplyser at det lagt ny laminat og vegger er malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har vært lekkasje fra terrasse i etasjen over, med fuktinntrenging i underetasjen. På befaringstidspunktet ble det påpekt utfordringer med lekkasje i kjeller.

I etterkant av befaringen er det opplyst at følgende arbeider er utført:
Full utskifting av gulv i underetasjen med nye laminatgulv.
Demontering av gamle veggplater og stendere i berørt område.
Montering av nye stendere og veggplater.
Etablering av fuktsperre på én vegg.
Delvis demontering og utskifting av takplater.
Overflatebehandling (maling).
Utbedring av fuger på terrasse, ca. 1 meter ut fra vegg samt langs terrassefliser.
Arbeidene er opplyst utført av Boligteam.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av tidligere lekkasje og gjennomførte utbedringer vurderes underetasjen til TG2, jf. NS 3600:2018, grunnet tidligere skadehistorikk og usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte arbeider, herunder beskrivelse av skadeomfang, uttørkingsprosess og kontrollmålinger. Videre bør terrassens tettesjikt følges opp ved fremtidig vedlikehold for å redusere risiko for nye lekkasjer.

Det er foretatt hulltaking i kjellerstue mot terreng for kontroll av tilliggende konstruksjon.
Målingene ga ingen indikasjoner på forhøyede fuktverdier på kontrolltidspunktet.

Resultatet indikerer at det ikke ble registrert aktiv fukt i målepunktet ved befaringen. Det bemerkes at hulltaking er punktvis kontroll, og at forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.
I konstruksjoner mot terreng vil det generelt være økt risiko for fuktpåvirkning over tid sammenlignet med overliggende etasjer. Videre utvikling bør derfor følges med på ved fremtidig bruk og vedlikehold.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er utført med trinn og vanger i tre samt rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm, noe som er et avvik fra dagens krav til sikkerhet. Overflater viser normal bruksslitasje i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av avvik i rekkverksåpning vurderes trappen til tilstandsgrad 2
Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket i tråd med gjeldende krav (maks. 10 cm åpning) og kontrollere festepunkter for å sikre stabilitet.
Overflatebehandling bør vurderes ved behov for estetisk vedlikehold.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er oppgradert ca. 2018 ifølge eier. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantskap med heldekkende servant, dusjhjørne med buede glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

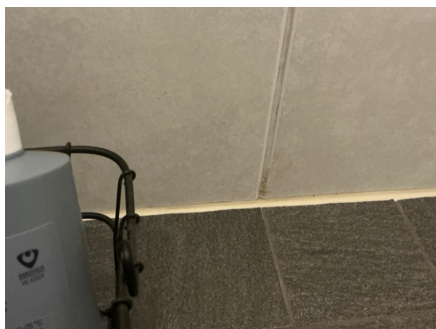
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i mørtelfuger på vegger.

I himlingen er det registrert sprekker i skjøter mellom platene, som vurderes som et resultat av bevegelser i underlaget eller aldersrelatert svelling.

Konsekvens/tiltak

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



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert tett list rundt dusjsone og sluket. Dette innebærer at eventuell lekkasje fra servant, toalett eller vaskemaskin ikke vil renne til sluk, noe som er et avvik fra dagens forskriftskrav til fall og avrenning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Manglende avrenning mot sluk kan føre til vannansamling og risiko for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er utført i plast med synlig klemring. Det er registrert membran klemt under klemringen i sluket. Det er fremlagt faktura som dokumentasjon på utført membranarbeid.

Membran er synlig i slukets klemring, noe som indikerer at tettesjikt er ført til sluk i henhold til vanlig utførelsesprinsipp. Det foreligger faktura som dokumentasjon på utført arbeid, men det er ikke fremlagt fullstendig produktdokumentasjon eller samsvarserklæring som beskriver type membran og systemoppbygning.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk tilkoblet boligens felles ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert tilfredsstillende løsning for tilluft, som for eksempel spalte under dørbladet eller ventil i vegg/dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft begrenser luftstrømmen og reduserer ventilasjonseffekten. Dette kan føre til høyere fuktighet i rommet og dårligere uttørking etter bruk, noe som igjen øker risikoen for svertesopp og skader på overflater over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende tilluft kan medføre kondens, fuktpåvirkning på vegger og himling, samt forringet inneklima. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere luftespalte under dørbladet eller ventil i vegg/dør.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt fra soverom .

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har ukjent alder. Rommet er innredet med servantskap med dobbel servant, speil og overskap med belysning, dusjkabinett, badekar, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaski

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er utført med takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging i fuger på veggflisene. Overflatene vurderes å ha passert forventet levetid.

Flislagte vegger har normalt en teknisk levetid på 30–40 år, mens himling av takess-/platekledning har en forventet levetid på 20–30 år (ref. Byggforskserien 700.320).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Full utskifting av våtrommet bør påregnes. Eldre bad uten dokumentasjon og med passert levetid innebærer økt risiko for skjulte skader og fremtidig rehabiliteringsbehov.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert under fastmontert utstyr, og det var derfor ikke mulig å inspisere eller måle fall helt frem til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Målt fall på gulvet er ca. 5 mm, noe som vurderes som begrenset og kan føre til stående vann i enkelte soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flislagte gulv med elektrisk varme og banemembran under påstøp har normalt en teknisk levetid på 25–35 år (Byggforsk 700.330). Gulvet har passert forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk plassert under dusjkabinett og badekar. Slukene var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Utførelse av tettesjikt og membran er ukjent, men det antas at badet er fra byggeåret 1984.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Da slukene ikke er tilgjengelige, kan tilstand og utførelse ikke vurderes visuelt. Alder og utførelsestidspunkt tilsier at både sluk og membran har passert sin forventede tekniske levetid.

Manglende inspeksjonsmulighet og høy alder gir betydelig usikkerhet knyttet til tetthet og risiko for lekkasje til underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og utilgjengelige sluk vurderes sluk og membran til tilstandsgrad 2

Membran og sluk som har passert levetid utgjør høy risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales full rehabilitering av badet med utskifting av sluk og etablering av nytt, dokumentert tettesjikt. Inntil oppgradering bør det føres regelmessig tilsyn for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

Membran har normalt en teknisk levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.330).



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen bærer preg av høy alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av badekar og oppgradering av innredning og armaturer i forbindelse med planlagt rehabilitering av badet.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk tilkoblet boligens felles ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert tilfredsstillende løsning for tilluft, som for eksempel spalte under dørbladet eller ventil i vegg/dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Manglende tilluft begrenser luftstrømmen og reduserer ventilasjonseffekten.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere luftespalte under dørbladet eller ventil i vegg/dør.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hullboring eller åpning i tilstøtende konstruksjoner. Badet grenser mot yttervegg og kjølerom, og det var derfor ikke mulig å utføre hulltaking uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Når hulltaking ikke gjennomføres, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere tilstanden i skjulte konstruksjoner bak våtsone. Eventuelle fuktskader, svikt i tettesjikt eller lekkasjer kan ikke utelukkes.

Særlig konstruksjoner mot yttervegg er utsatt for temperaturforskjeller og kondensproblematikk, noe som kan øke risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

Manglende kontroll av tilstøtende konstruksjoner medfører en iboende usikkerhet knyttet til skjulte forhold. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter, stein benkeplate og underlimt vask med ettgreps blandebatteri. Hvitevarer som kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og platetopp er integrert. Det er ventilator over koketopp tilkoblet boligens felles avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen fremstår med aldersslitasje. Det er registrert at fuger enkelte steder har løsnet fra underlaget.

Overflater og skapfronter viser normal bruksslitasje, og enkelte tilpasninger kan være nødvendig for å opprettholde tetthet og estetikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av fuger.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekksvifte montert over koketopp med avtrekk ført ut i det fri.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat og har dobbelvask med ettgreps blandebatteri. Ventilasjon er løst med kullfiltervifte uten direkte avtrekk til det fri.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert løs silikonefug langs benkeplaten, samt oppsvulmet materiale på deler av innredningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting eller re-tetting av silikonfuger, samt lokal utskifting av oppsvulmede elementer.



KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter. Det er ingen løsning for tilluft, verken via ventiler i yttervegg eller spalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Kullfiltervifte resirkulerer luften i rommet, men fjerner ikke fuktighet og stekeos like effektivt som et direkte avtrekk til det fri. Manglende tilluft reduserer luftutskiftingen ytterligere og kan føre til dårlig luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til fuktansamling, lukt og misfarging av overflater over tid. Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved å montere ventil i yttervegg eller dørspalte. Dersom mulig, bør avtrekksviften oppgraderes til en løsning med avtrekk ut i det fri for å sikre bedre luftutskifting.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i underetasjen er innredet med gulvstående toalett og servant med speil og belysning over. Rommet har belegget på gulvet, malt strietapet på vegger og himlingsplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligen har badstue plassert i underetasjen. Rommet er innredet med faste benker i tre og utstyrt med elektrisk badstueovn. Badstuen fremstår med tradisjonell oppbygging og normalt vedlikeholdsnivå. Det er ikke registrert tegn til fuktskader, men innvendig panel bærer preg av aldring og naturlig misfarging fra varme og fukt. Lufting og ventilasjon er viktig for å sikre uttørking etter bruk. Badstueovns alder og tilkobling er ikke dokumentert, og anlegget er ikke funksjonstestet utover visuell kontroll.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerommet er plassert i underetasjen og innredet med hyller og kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp i himlingen, noe som indikerer kondens og høy luftfuktighet i rommet. Dette tyder på mangelfull ventilasjon eller lekkasje i kuldeisolasjonen. Svertesopp kan oppstå ved temperaturforskjeller mellom kalde og varme flater, spesielt dersom fuktig luft trenger inn i kjølerommet. Overflatene viser ellers normal aldring. Kjøleaggregatets alder og funksjon er ikke dokumentert, og det ble ikke testet under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp reduserer hygiene og kan gi dårlig luftkvalitet. Fukt og kondens kan skade isolasjon og trekonstruksjoner over tid. Det anbefales rengjøring med soppfjernende middel, kontroll av tetthet og isolasjon, samt vurdering av kjøleaggregatets funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrørinstallasjoner fra byggeåret, utført i kobber.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, for tetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Røranlegget fremstår som eldre, og det er registrert irr (korrosjon) på synlige deler av kobberrørene. Dette er et tegn på naturlig aldring og mulig fuktpåvirkning, men kan også indikere begynnende korrosjon i rørsystemet.

Kobberrør fra 1980-tallet har ofte nådd eller overskredet forventet teknisk levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utskifting av deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Korrosjon og irr kan føre til tæring, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Det anbefales utskifting av røranlegget, spesielt på steder hvor rør ligger skjult i konstruksjoner. For å redusere risiko for vannskader anbefales installasjon av lekkasjestopper ved hovedkran eller under kjøkkenbenk.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er observert under vask på kjøkkenet og i inspeksjonsluke. Rørene er utført i plast (antatt PVC). Det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting eller rehabilitering av det skjulte avløpsnettet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert at deler av avløpsrøret under vasken på kjøkkenet i 1. etasje er reparert midlertidig med tape.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Midlertidige reparasjoner med tape gir ikke en varig eller forskriftsmessig løsning for avløpsrør. Slike utbedringer kan medføre økt risiko for lekkasje og bør erstattes med korrekt reparasjon eller utskifting av aktuell rørdel.

Skjulte avløpsrør kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, og tilstanden på disse kan derfor ikke vurderes direkte.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon. Det er spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegg for tilluft, samt sentralt mekanisk avtrekk fra badetrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkken i underetasjen, bak fastmontert innredning. Den var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Siden berederen ikke er tilgjengelig for visuell kontroll, kan tilstanden ikke vurderes direkte. Dersom den er fra byggeår, har den passert sin forventede tekniske levetid med god margin.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å skifte berederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre i underetasjen. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er egen strømmåler for underetasjen. Hovedsikringen er på 40 ampere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

Ikke oppgitt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Vurdering – elektrisk anlegg

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for takstmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.

Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskade.

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke dokumentert. Det foreligger ingen geoteknisk rapport eller informasjon om grunnundersøkelser ved oppføring av boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen fra byggeåret. Det er registrert manglende tetteliste på knotteplasten langs grunnmur. Øvrige deler av drens-systemet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

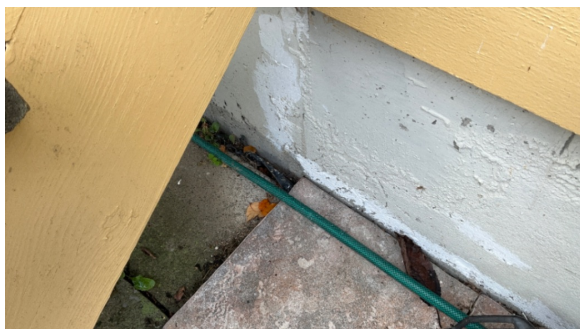
Alder tilsier at dreneringen har passert forventet levetid. Manglende tetteliste på knotteplasten kan medføre at vann trenger inn bak beskyttelsen og påvirker grunnmurens fuktsikring.

Dreneringssystem fra byggeår har normalt redusert funksjon over tid grunnet tilstopping, sammenfall av drenerør og forringet filtermasse. Da inspeksjon ikke er mulig, er vurderingen basert på alder og synlige observasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering som har passert teknisk levetid har redusert evne til å lede bort vann fra grunnmur. Dette kan medføre fuktinntrenging i kjellervegger og høy fuktbelastning i underetasjen. Det anbefales å utbedre knotteplasten og vurdere utskifting av drens-systemet i sin helhet.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har støpt grunnmur.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnmuren er utført i støpt betong, med støpt plate på mark. Tilbygg er oppført med vegger i Thermomur (isolerte betongblokker).

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng rundt boligen har fall bort fra grunnmur og dekker. Overflatevann skal ledes raskest mulig bort for å redusere fuktbelastning på grunnmur, utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør terrenget ha jevn helning bort fra boligen i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur.

Det er registrert at terrenget stedvis har fall inn mot boligen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

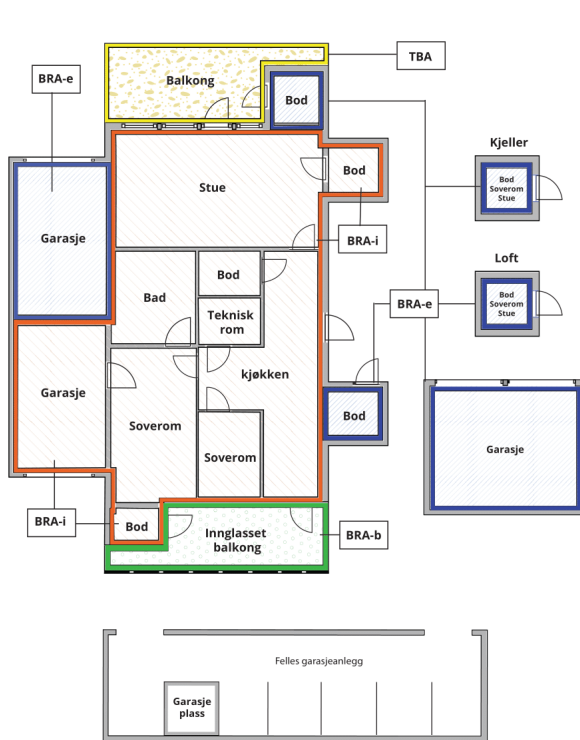
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	108			108	55
2.Etasje	43			43	13
Kjeller	114			114	
SUM	265				68
SUM BRA	265				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bod		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, bad, stue		
Kjeller	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, toalettrom, bod, bod 2, stue, badstue, kjølerom, garasje		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Matias Utne	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	6	432		0	309.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Seljefløyten 31

Hjemmelshaver

Ma Liwei, Po Yongfang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i stille blindvei, meget barnevennlig og hyggelig boområde på Gjettum. Eiendommen grenser til marka og landskaps vernområde som går fra Gjettum og opp til Stein gård. Flotte turmuligheter både sommer og v inter, og med kort v ei opp til idylliske Dæliv annet og Kolsåstoppen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Eiertomt - 309,4 m2. Tomten er sydv estv endt, pent opparbeidet med plen og busker. Ut fra stuen er det stor usjenert skiferbelagt terrasse m/utepeis. Terrassen er solrik og går helt frem til tomtegrensen. Adkomst og gårdsplass er asfaltert.

Annet

Oppvarming

Elektrisk samt peis. Det er v armekabler i bad, kjellerstue, hall, gang og i den ene stuen.

Parkering / Garasje

I tilknytning til husets underetasje er det bygget romslig dobbelt garasje med bod i bakkant. Fra garasjen er det direkte inngang til kjellerstuen. I tillegg er det gode parkeringsforhold inne på egen eiendom og foran garasjen.

Byggemåte:

Boligens underetasje i betong og trekonstruksjoner, 1 og 2 etasje i trekonstruksjoner med utgang til terrasse/balkong fra kjøkken, stue og soverom. Takkonstruksjon av tre tekket med betongstein.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.