


Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Skogfaret 53F, 1344 HASLUM

 BÆRUM kommune

 gnr. 8, bnr. 1341

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22672-1012

Referansenummer: GZ1168

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

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.

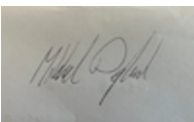
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig




Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

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 straffansvar.

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

Rekkehuset ligger i et rolig, solrikt og svært barnevennlig område på Løkeberg/Haslum. Det er kun 50 meter til Løkeberg barneskole som boligen sokner til. Det er flere barnehager i nærområdet som både er kommunale og private, samt kort vei til Videregående skoler som Nadderud og Valler. Området har sin egen nærbutikk, innen kort gangavstand fra boligen. Nærmeste større handelssentrum er Bekkestua og Sandvika med et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Vesentlige endringer siden byggeår i følge hjemmelshaver:

- 1988 Nye vinduer og terrassedør
- 1994 Skifte av utvendig panel
- 2000 Nytt bad i kjeller
- 2006 Ny varmtvannskolbe
- 2007 Nytt bad oppe
- 2013 Nytt kjøkken
- 2014 Omlegging av tak

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming via panelovner / løsovner.
Varmekabler på bad 2.etg. og bad i kjeller i følge eier.
Peisovn i stue 1.etg.

ROMHØYDER:

Etasje 2: 1,94m - 2,96m
Etasje 1: 2,28m
Kjeller: 1,90m - 2,02m

Rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår tekket med papp / belegg fra 2014 i følge beskrivelser om eiendommen.
Sorte nedløpsrør og beslag fra ukjent år.
Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt liggende trepanel fra 1994 i følge eier. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting eller musebånd under kledningen.
Saltak av trekonstruksjoner tekket med papp / belegg, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringsdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan.

Vinduer med rammer/karm av treverk. Tolags og trelags glass med produksjonsår stemplet 1982/83 / 1988.
Ett vindu i kjeller og ett vindu på bad er fra byggeår. Vinduet på bad 2.etg. har sprekk i ruten som bør utbedres.
Vinduet i kjeller fra byggeår med enkelt glass i ramme, vinduet mangler tilfredsstillende beslag utvendig.
Inngangsdør med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med ukjent produksjonsår.
Balkongdører fra stuen med rammer/karm av treverk og glassfelt.
Tolags glass med produksjonsår stemplet 1982.

Terrasse i trevirke fra ukjent år. Trapp fra terrasse og ned mot hagen.
Utvendig tretrapp ned til terrasse.
Utvendig trapp i betong ved inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte overflater av plater og panel for vegger og himling.
Laminat på gulv kjeller, parkett på gulv 1.etg. og furugulv 2.etg.
Synlig betongsåle i kjellerbod og vaskerom.
Trebjelkelag fra byggeår og støpt såle mot grunn.
Peisovn i stue 1.etg.
Malt tretrapp i boligen. Inntrinn med teppe for trapp mot 2.etg.
Glatte innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg,
Baderom med flislagte vegger og malt panel i himling fra 2007 i følge eier.

Utstyr:

Vegghengt toalett med innebygget susterne, ingen synlig spalte under toalettsskål.
Innmurt badekar med ventil som inspeksjonsluke.
Baderomsinnredning med ovenpåliggende servant med ett-greps blandebatteri.
Innfliset speil på vegg.
Elektrisk avtrekksvifte plassert på vegg. Tilluftspalte er etablert under dørbladet.
Skjult røropplegg i kobber.
Flislagte vegger og malt panel i himling.
Plastsluk med klemring og deler av banemembran synlig klemt mot sluk.

Vaskerom

Vaskerom med sluk.
Rommet brukes som vaskerom, men er ikke bygget opp med membran på vegger eller gulv.
Det er plassert et plastsluk på gulv uten synlig membran eller mansjett.

Bad kjeller

Baderom med flislagte vegger og malt himling fra år 2000 i følge eier.

Utstyr:

Gulvmontert toalett.
Dusjnise med håndduj og skyvedører i glass.
Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning.
Speil og belysning over innredning.
Elektrisk avtrekksvifte plassert på vegg. Tilluftspalte er etablert under dørbladet.
Skjult røropplegg i kobber.
Flislagte vegger og malt himling.
Plastsluk med klemring og deler av banemembran synlig klemt mot sluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2013 i følge eier.
Vann- og avløpsrør fra byggeår. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Integrert kjøll / frys, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår fra byggeår, 2000 og 2007 av kobber som har passert over halvparten av forventet levetid.

Avløpsrør av plast og støpejern fra byggeår, 2000 og 2007.

Naturlig ventilert bolig med klaffventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Bereder på ca 200 liter plassert på vaskerom.

Sikringsskap plassert i entré med automatssikringer og eldre skrusikringer (hovedssikring) med tilhørende kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

Drenering fra byggeåret.

Grunnmur av betong. Store deler av grunnmuren er ikke synlig da denne er skjult av terreng eller terrasser.

Tomten er opparbeidet med asfaltert gangvei ved entré og terrasse i hagen over plen.

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

[Gå til side](#)

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, det må derfor påregnes avvik i forhold til dagens krav.

Kjelleren er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bodareal. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av kjellere fra bodareal til oppholdsrom.

Eiendommen ligger innenfor et område med leirmasser med grunn av leirskifer i følge NVE. Mulighet for marin leire.

Se nærmere beskrivelser under konstruksjoner.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

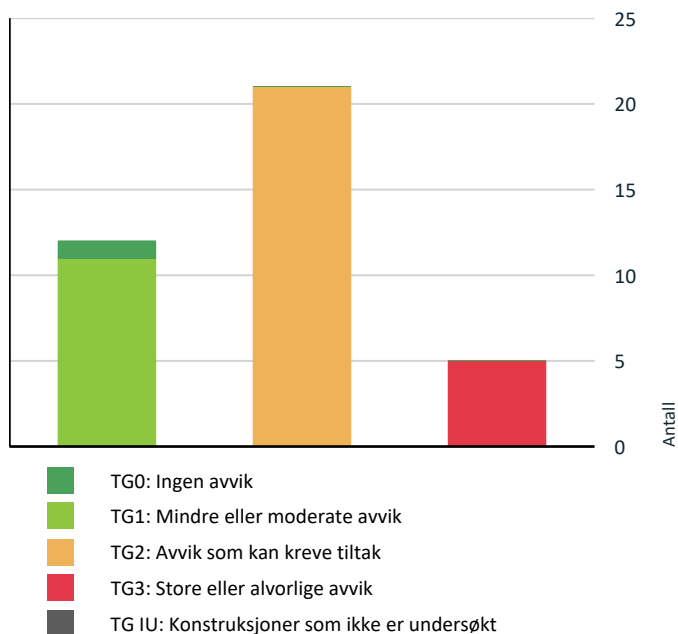
Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømming, utsyn og lysforhold.

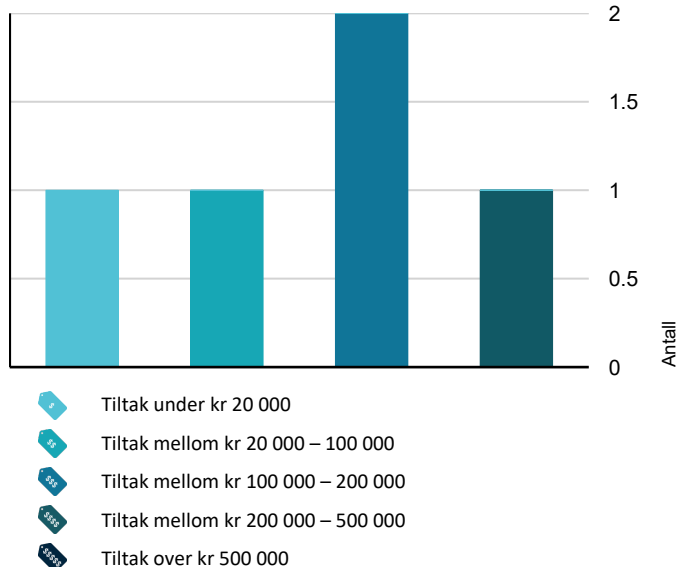
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 1961, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! 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](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

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

-  **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

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

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)








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

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

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

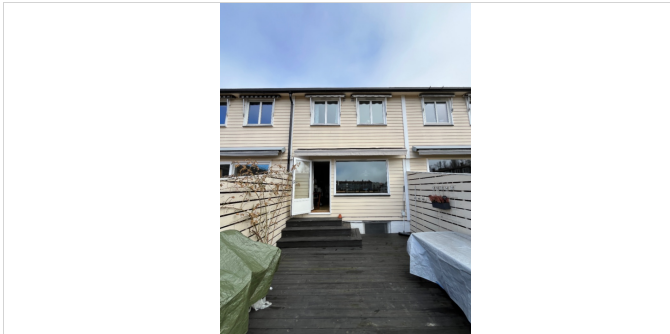
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [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 tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1961

Kommentar

Anvendelse

Standard

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Boligen holder normal standard, men bærer preg av alder, kostnader vedrørende oppussing kan påregnes.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår tekket med papp / belegg fra 2014 i følge beskrivelser om eiendommen. Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

Undertak: Forventet levetid på 30 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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.

Årstall: 2014

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte nedløpsrør og beslag fra ukjent år.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt liggende trepanel fra 1994 i følge eier. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting eller musebånd under kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tilstandsgrad vurderes da det ikke registreres tilfredsstillende lufting eller musesperre ved inspeksjon i underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedringer på sikt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner tekket med papp / belegg, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringsdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillende dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ingen loft - konstruksjonen er gjenbygget.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk. Tolags og trelags glass med produksjonsår stemplet 1982/83 / 1988. Ett vindu i kjeller og ett vindu på bad er fra byggeår. Vinduet på bad 2.etg. har sprekk i ruten som bør utbedres. Vinduet i kjeller fra byggeår med enkelt glass i ramme, vinduet mangler tilfredsstillende beslag utvendig.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det registreres slitasje for flere vinduer grunnet manglende vedlikehold. Ett vindu på bad 2.etg. har sprekk i ruten. Vinduene i kjeller mangler tilfredsstillende beslag mot mur. Vindu på kjøkken har skade på utvendig listverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vedvarende slitasje og manglende vedlikehold kan føre til ytterligere skade på konstruksjon og vinduer.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger.



Skade på vindu mot kjøkken



Vindu kjeller fra byggeår



Vindu kjeller Prod.år 1988



Sprekk I glass vindu bad 2.etg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med ukjent produksjonsår.

Balkongdører fra stuen med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med produksjonsår stemplet 1982.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør bærer preg av slitasje grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedvarende slitasje på balkongdøren kan føre til ytterligere vedlikeholdsbehov.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trevirke fra ukjent år. Trapp fra terrasse og ned mot hagen. Det bør etableres rekkverk for trapp ned til terrassen grunnet høydeforskjell.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres værslitte bord og oppsprekking i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedvarende slitasje vil føre til ytterligere vedlikeholdsbehov.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp ned til terrasse.

Utvendig trapp i betong ved inngangsparti.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Malte overflater av plater og panel for vegger og himling.
Laminat på gulv kjeller, parkett på gulv 1.etg. og furugulv 2.etg. Synlig betongsåle i kjellerbodene og vaskerom.

Overflater fra byggeår som har behov for oppgradering / ytterligere vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres utglidning av lengderetning på skjøter til parkettgulv i 1.etg. og laminatgulv i kjeller. Områder med hakk / merker og tidligere fuktmerker registreres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedvarende slitasje vil føre til ytterligere vedlikeholdsbehov.
Det er behov for utbedringer av overflater grunnet alder.
Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utgliedning av skjøt



Fargeforskjell gulv.



Tidligere fukt på overflaten

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag fra byggeår og støpt såle mot grunn.
Det registreres synlige tegn på skjevheter i himling og på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved måling med laser på gulvoverflater registreres det avvik på over 17mm høydeforskjell på 2m lengde. Totalt avvik på 34mm målt i 1.etg. Visuell besiktigelse av himling registreres det tydelig forskjell mellom himling og overkant foring kjøkken.
Det er observert riss i gulv mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Riss i såle kjeller bør holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.
Omfang og eksakt kostnad krever ytterligere undersøkelser.

Estimatet er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



Riss i såle kjeller

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue 1.etg.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

I 2.etg. er skorstein bygget inn i skap, ingen synlige sider.

I kjeller mangler det tilfredsstillende plate mot gulv foran sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige tiltak.

Det anbefales alltid at grundige undersøkelser blir utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble målt for fukt i boret hull ved innforet yttervegg mot terreng i kjellerstue og på direkte på mur ved vaskerom i kjeller.
Ved fuktmålinger i kjellerstue registreres det ingen unormale verdier ved målinger med elektroder direkte i svill, men det kan ikke utelukkes fukt i konstruksjonen grunnet alder på konstruksjon. Ved målinger direkte på mur/yttervegg i vaskerom registreres det forhøyede verdier ved overflatesøk.

Konstruksjonen i kjellerstue er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringsalder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres forhøyede verdier ved overflatemåling direkte på innside grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Vedvarende fuktopptak i konstruksjonen kan føre til skade på andre bygningsdeler.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder og registrerte målinger på befaringstidspunktet.



Måling på grunnmur vaskerom



Måling på grunnmur vaskerom

Tilstandsrapport



Måling i vegg mot terrasse

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper i boligen. Inntrinn med teppe for trapp mot 2.etg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres. behov for justering av enkelte dører. Noen av dørene treffer mot karm og kan ikke lukkes helt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Manglende justering av dører vil medføre til nedsatt funksjon. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med flislagte vegger og malt panel i himling fra 2007 i følge eier.

Utstyr:

Vegghengt toalett med innebygget systerne, ingen synlig spalte under toalettskål.

Innmurt badekar med ventil som inspeksjonsluke.

Baderomsinnredning med ovenpåliggende servant med ett-greps blandebatteri.

Innfliset speil på vegg.

Elektrisk avtrekksvifte plassert på vegg. Tilluftspalte er etablert under dørbladet.

Skjult røropplegg i kobber.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt panel i himling.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er plassert ett vindu i våtsonen ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vedvarende fuktopptak i konstruksjonen vil kreve utbedringer på sikt. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt en høydeforskjell på 10mm fra topp flis ved hovedsluk til topp flis med dørtersken som ikke er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke avdekket hulrom/bom på overflatene.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det registreres avvik på fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring og deler av banemembran synlig klemt mot sluk. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert over halvparten av forventet levetid og ikke kan dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov på sikt grunnet alder.



ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterner, ingen synlig spalte under toalettskål.

Innmurt badekar med ventil som inspeksjonsluke.

Baderomsinnredning med ovenpåliggende servant med ett-greps blandebatteri.

Innfliset speil på vegg.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Manglende spalte under toalettskål for synliggjøring av lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte montert på vegg som fungerer etter hensikten ved funksjonstesting.

Luftespalte for tilluft til rommet etablert ved dørterskelen.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



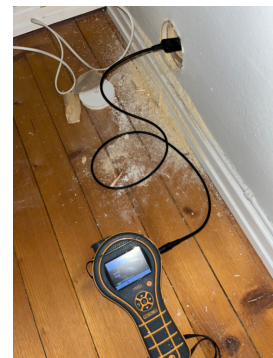
ETASJE 2 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.

Grunnet våtrommets alder kan ikke fuktskader i konstruksjonen utelukkes, selv om det ikke ble avdekket fukt i boret hull på befaringsstidspunktet.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med sluk.

Rommet brukes som vaskerom, men er ikke bygget opp med membran på vegger eller gulv.

Det er plassert et plastsluk på gulv uten synlig membran eller mansjett. Ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig membran på gulv eller vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og utbedring av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

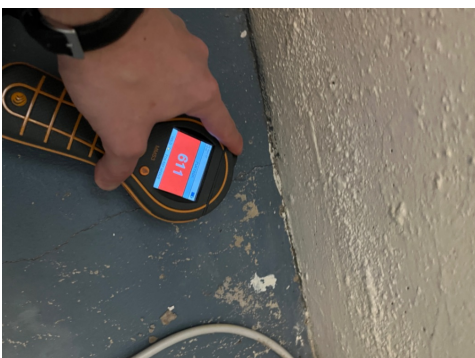
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Tilstandsgrad vurderes da det registreres forhøyede verdier ved fuktmåling direkte på overflater. Dette må sees i sammenheng med yttervegg mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med flislagte vegger og malt himling fra år 2000 i følge eier.

Utstyr:

Gulvmontert toalett.

Dusjnise med håndduj og skyvedører i glass.

Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning. Speil og belysning over innredning.

Elektrisk avtrekksvifte plassert på vegg. Tilluftspalte er etablert under dørbildet.

Skjult røropplegg i kobber.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Det ble ikke avdekket hulrom / bom eller synlige skader av betydning på overflatene. Tilstandsgrad er derfor vurdert til TG1.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt en høydeforskjell på 9mm fra topp flis ved hovedsluk til topp flis med dørtersken som ikke er vurdert som tilfredsstillende.

Det er avdekket tegn på hulrom for noen av flisene.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det registreres hulrom for noen av gulvflisene, som kan bety at flisene har manglende vedheft til underlaget.

Fall er vurder som ikke tilfredsstillende grunnet avvik på fallforhold rundt sluk og avvik høydeforskjell mot terskel.

Det er ikke etablert spalte for avrenning til sluk ved dusjinnredning mot gulv, lekkasje fra servant eller wc vil ikke ledes direkte mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Spalte ved dusjinnredning bør etableres.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av gulv.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og deler av banemembran synlig klemt mot sluk. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert over halvparten av forventet levetid og ikke kan dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov på sikt grunnet alder.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett.

Dusjnisje med hånddusj og skyvedører i glass.

Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning. Speil og belysning over innredning.

Det ble ikke avdekket skader av betydning for innredning til baderommet. Tilstandsgrad er derfor vurdert til TG1.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte montert på vegg som fungerer etter hensikten ved funksjonstesting.

Luftespalte for tilluft til rommet etablert ved dørterskelen.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone og målt fukt med en vekt% på opp mot 17,5 i konstruksjonen. Det er verdt å merke seg at verdier over 20 vekt% fuktk over tid regnes som kritisk og gir fare for soppvekst. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens ukjente oppbygning og registrerte målinger.

Grunnet våtrommets alder kan ikke fuktskader i konstruksjonen utelukkes, selv om det ikke ble avdekket fukt i boret hull på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Det registreres tegn til fukt i konstruksjon mot våtsone. Det avdekket fukt med en vekt% på 17,5 i konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsone står foran utbedring

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales da baderommets oppbygning er ukjent, og det registreres tegn på fukt i tilliggende konstruksjoner, som kan kreve utbedring dersom forholdet vedvarer.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2013 i følge eier. Vann- og avløpsrør fra byggeår. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandeblender. Integrert kjøll / frys, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner eller komfyrvakt over kokeplate. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggeår fra byggeår, 2000 og 2007 av kobber som har passert over halvparten av forventet levetid. Hovedstoppekran felles med nabo er plassert inne i vegg på vaskerom.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør fra byggeår som har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt grunnet alder på rørene.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern fra byggeår, 2000 og 2007.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Vurdering av avvik:

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

De originale avløpsrørene fra byggeår har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger av avløpsrør på sikt grunnet alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilert bolig med klaffventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Det mangler klaffventiler for noen av rommene. Tiltak bør påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventiler av kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder på ca 200 liter plassert på vaskerom.

Berederen er koblet til vanlig støpsel.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Ved eldre tanker som har passert sin forventede levetid vil det plutselig oppstå skader.

Det anbefales å vurdere utskiftning av bereder grunnet alder.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

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

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Sikringsskap plassert i entré med automatssikringer og eldre skrusikringer (hovedssikring) med tilhørende kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

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 inntakssikring og videre.

1961 Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år. Siste el-kontroll utført i 2018 i følge eier.

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?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap fra 2019 med beskrivelse: "Byttet sikringer til jordfeilautomater. Montert utelampe over inngangsdør."

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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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

Tilstandsrapport

Tomten er opparbeidet med asfaltert gangvei ved entré og terrasse i hagen over plen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsgrad vurderes da det ikke kan påvises tilfredsstillende fallforhold rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved redrenering bør terrengforhold justeres. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

🔧 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økte kostnader på sikt ved behov for felles utskiftninger for bygget.

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 bygningsfagkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠️ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, det må derfor påregnes avvik i forhold til dagens krav.

Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av kjellere fra bodareal til oppholdsrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at kjeller er godkjent som rom for varig opphold. Nærmere undersøkelser og kostnader med bruksendring bør påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- 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 tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Eiendommen ligger innenfor et område med leirmasser med grunn av leirskifer i følge NVE. Mulighet for marin leire.



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

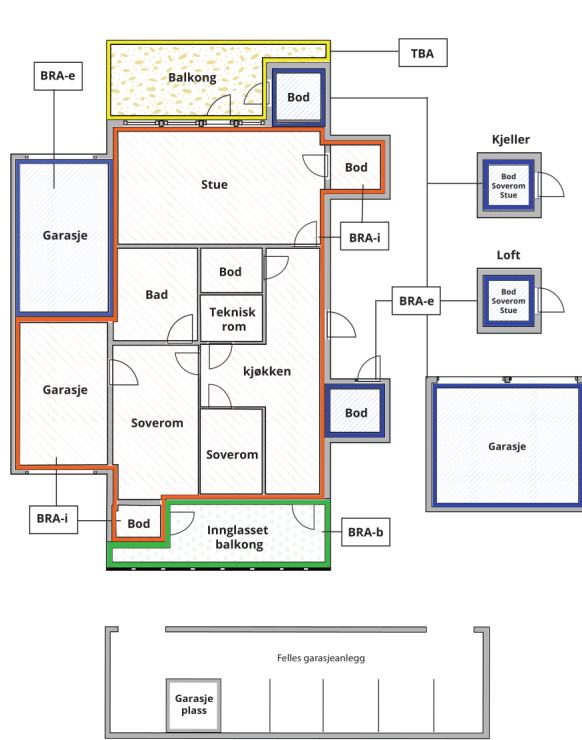
Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	43			43	
Etasje 1	42			42	22
Kjeller	40			40	
SUM	125				22
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje 1	Entré, kjøkken, stue		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, bod, bad		

Kommentar

Eier disponerer 1stk bod i felles garasjebygg, nr. 136 på ca. 6 m². Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eierforhold til denne boden. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden.

Terrasse- og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse og balkong tilhørende boligen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringsstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av kjellere fra bodareal til oppholdsrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at kjeller er godkjent som rom for varig opphold. Nærmere undersøkelser og kostnader med bruksendring bør påregnes. Vinduene til kjelleretasjen er i dag ikke godkjent som rømningsvei.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Hege Cappelen Julton	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	1341		0	125 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skogfaret 53F

Hjemmelshaver

Johannessen Berit, Julton Hege Cappelen, Mollatt
Karoline Torsdatter, Nordahl Nanna Kathrine,
Salvesen Olaug Kathrine, De Leon Rebekka
Torsdatter, Skogfaret Huseierfor Al, Selvaag Jan
Otto

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et etablert og rolig boligområde på Haslum. Her bor du i et hyggelig og familievennlig nabolag med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan er ikke fremlagt.

Om tomten

Tomtestørrelse: 125 kvm (Festetomt)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

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.