

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hagabråten 39 , 1359 EIKSMARKA

 BÆRUM kommune

 gnr. 20, bnr. 678

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m<sup>2</sup> BRA-i: 145 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22672-1015

Referansenummer: IN1395

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.

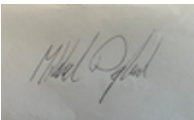
# Bærum Takst og Eiendom AS

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

Enderekkehus over tre plan med fire hus i rekken. Oppført 1957, beliggende inntil Nordveien.

Boligen ligger sentralt til på attraktive Eiksmarka/Lijordet, rett ved Hagabråten, et stort friområde som er meget barnevennlig. Området er veletablert med kort vei til de aller fleste fasiliteter inkludert T-bane.

## OPPVARMING:

Oppvarming med sentralfyring, ved og elektrisitet.

- Felles sentralfyringsanlegg for sameiet med grunnvarme/jordvarme og varmepumpe, oppvarming via radiatorer.

- Vedovn i stue 2.etg.

- Varmekabler på bad.

## ROMHØYDER:

Etasje 2: 2,42m.

Etasje 1: 2,27m - 2,36m.

Kjeller: 2,07m - 2,18m.

## Rekkehus - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålpanner fra ukjent år. Sorte nedløpsrør og beslag fra ukjent år.

Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt stående trepanel fra byggeår og noe fra ukjent år. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

Saltak av trekonstruksjoner tekket med stålpanner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringsdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan.

På befaringsdagen ble det avdekket et område med synlig råteskade i undertak som krever ytterligere undersøkelser.

Det ble også avdekket manglende lufting opp til loftet, der isolering sperret tilgang for luft til loftet på deler av luftingen.

Vinduer med rammer/karm av treverk. To-lags glass med produksjonsår stemplet 2005 og 2007.

Vinduer i 2.etg. stue fra byggeår med synlig slitasje og ett punktert glass.

Vinduet i kjeller fra ukjent år / byggeår med 2-lags glass og åpninger med glassbyggersten, vinduene mangler tilfredsstillende beslag utvendig.

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

Balkongdører fra kjøkken med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med produksjonsår stemplet 2005.

Terrasse i trevirke med adkomst fra port ved innkjørsel eller fra balkongdør på kjøkkenet.

Utvendige trapper av trevirke for inngangsparti og trapp ned til terrasse fra kjøkken.

Trapp fra kjøkken og ned til terrassen mangler rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Peisovn i stue 2.etg. med egen stålpipe ut over tak.

Lakkert tretrapp fra byggeår.

Trapp ned til kjeller med laminat i trinn. Lakkerte trinn for trapp opp til 2.etg.

Rekkverk av treverk. Rekkverkets åpninger tilfredsstillende ikke dagens krav til åpninger i rekkverk. Trappen mangler håndløper.

Malte innderdører fra byggeår og noen fra nyere tid.

Det registreres merke, hakk og sår i overflatene som må forventes etter normal brukslitasje.

Små justeringer av dørene bør foretas på sikt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Baderom pusset opp i 2004 i følge eier. Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, badekar med spylefunksjoner og vegghengt toalett. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, ingen luftespalte under dør. Vannrør av kobber/plast og avløpsrør av plast.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Fall til gulv er vurdert som ikke tilfredsstillende, da gulvet er tilnærmet flatt med motfall ved dørterskelen.

Sluk av plast plassert under badekar. Sluket er lite tilgjengelig da det kun kan inspiseres fra luke under badekar. Oppbygning av membran og sluk er ukjent.

Det er etablert to stk inspeksjonsluker med ventiler til badekaret.

Det er etablert spalte mot gulv under badekar.

Elektrisk styrt vifte på vegg som fungerer på befaringsdagen.

Det mangler spalte for tilluft til våtrommet.

Bad kjeller.

Baderom pusset opp i 2020 i følge eier. Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil, dusjhjørne med dusjdødrer av glass og vegghengt toalett. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet og luftespalte under dør. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider er bygget inn. Vannrør av kobber/plast og avløpsrør av plast.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Plastsluk med deler av klemring og synlig membran klemt i sluk.

Det er etablert spalte for innebygget sistene samt innebygget bereder.

Elektrisk styrt vifte på vegg som fungerer på befaringsdagen.

Det etablert spalte ved dørterskel for tilluft til våtrommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra ukjent år.

Vann- og avløpsrør av plast fra ukjent år. Benkeplate av laminert spon med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer som kjøll / frys, komfyr med platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedstoppekran er plassert i kjeller og fungerer etter hensikten.

# Beskrivelse av eiendommen

Stengeventiler i fordelerskap.  
Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberør fra byggeår og rør i rør fra 2020.  
Avløpsrør i plast fra 2004, 2020 og noe eldre rør i støpejern fra byggeår.  
Elektrisk styrte ventiler på våtrom og avtrekk på kjøkken.  
Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, åpningsbare vinduer eller klaffventiler i ytterveggene.  
Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2020 i følge eier, plassert på badetrom i kjeller. Berederen er bygget inn i kasse, med tilgang via inspeksjonsluke. Berederen står i rom med sluk.  
Felles sentralfyringsanlegg fra ukjent år for sameiet med grunnvarme/jordvarme og varmepumpe, oppvarming via radiatorer.  
Sikringsskap plassert i gang kjeller med automatssikringer.  
Kursfortegnelse på post-it lapp. Det bør fremlegges ny kursfortegnelse fra ett godkjent elektrofirmaet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger innenfor et område med leirmasser med grunn av leirskifer i følge NGU. Mulighet for marin leire.  
Drenering ved innkjørselside fra 2020 i følge eier. Drenering rundt øvrige deler av kjeller fra ukjent år.  
Det registreres knotteplast mot grunnmur med klemlist ved innkjørselside, men kun knotteplast lenger nede ved terreng ved gavlsiden av boligen.  
Tomten er opparbeidet med stenbelagt innkjørsel ved entré og terrasse i hagen over plen.  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Innvendige og utvendige trapper mangler tilfredsstillende rekkverk og håndløpere.  
Terrasse mangler rekkverk for de delene av terrassen som er mer enn 0,50m over terreng.  
Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon for radonmålinger.  
Det registreres eldre ventilasjonskanaler fra kjøkken til loft fra byggeåret som erfaringsmessig kan inneholde asbest.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

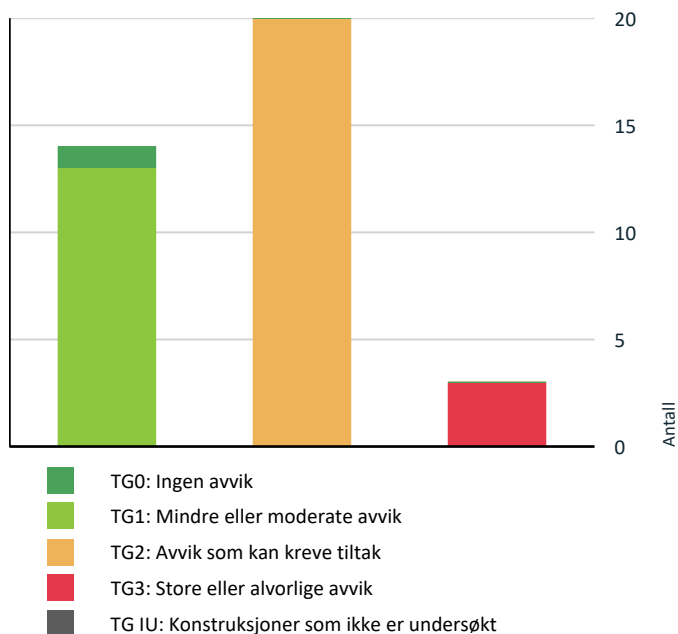
## Rekkehus

- 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, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

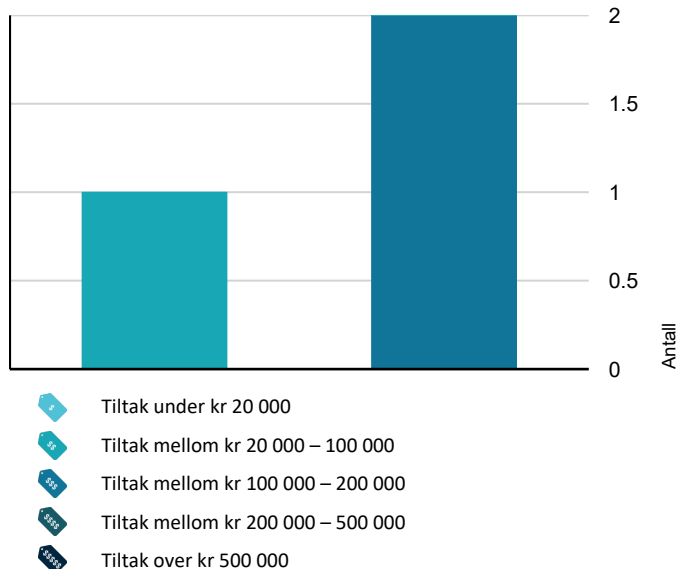
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Dette er et rekkehus fra 1956 med normal slitasje og flere oppgraderinger de siste årene. Det er tre store avvik (TG3) som krever tiltak innen kort tid: tak/loft med råteskade, skjeve etasjeskiller og manglende fall på bad i 1. etasje. I tillegg er det flere TG2-punkter og viktige HMS-forhold (mangler rekkverk, radon, mulig asbest i gamle ventiler).

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, deler av rommene var fylt med utstyr og inventar som begrenser inspeksjonsmulighetene på befaringstidspunktet. 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 1956, 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

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	<b>Utvendig &gt; Takkonstruksjon/Loft</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; Etasje 1 &gt; Bad &gt; Overflater Gulv</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	<b>Utvendig &gt; Takteking</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Vinduer</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Overflater</b>	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! 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.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1956

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger for noen bygningsdeler. 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.

Det forekommer listverk som ikke er ferdigstilt og overflater som bør oppgraderes på befaringdagen.

## Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Totalrenovering av bad i kjeller etasje i følge eier.
2004	Modernisering	Bygging av nytt bad i første etasje i følge eier.
2010	Modernisering	Bytting av blikkhatt over luftkanaler på tak. Siden dokumentasjonen er gått tapt, er årstallet usikkert i følge eier.
2021	Modernisering	Bytting av takrenner på begge sider av huset i følge eier.
2013	Modernisering	Byttet kledning på veggen ved inngangsdør i følge eier.
2006	Modernisering	Byttet vinduer og ytterdører utenom sørvendte vindu på stuen i følge eier.
2014	Modernisering	La belegningsstein foran huset, og satte opp støttemur og carport i følge eier.
2022	Modernisering	Bygget ny trapp til inngangspartiet i følge eier.
2025	Modernisering	Bygget ny trapp ned til terrasse i følge eier.
2020	Modernisering	Det ble oppdaget feil i dreneringen foran huset i 2020. Ny drenering ble lagt i følge eier.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med stålpanner fra ukjent år.

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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekking og undertak fra ukjent år, men alder og materiale tilsier at over halvparten av levetiden har passert.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

## TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Sorte nedløpsrør og beslag fra ukjent år.  
Takrenner er skiftet i 2013 i følge eier.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt stående trepanel fra byggeår og ukjent år. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting eller musebånd under kledningen for vegger mot terrasse. Det er observert nyere kledning (byttet i 2013 i følge eier) og tegn på lufting med musesperre for ytterveggen mot innkjørsel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad vurderes da det ikke registreres tilfredsstillende lufting eller musesperre ved inspeksjon i underkant av kledningen ved gavl. Det registreres tegn på manglende vedlikehold for kledningen og avskallet puss for grunnmuren

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- 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.

Det bør vurderes ytterligere vedlikehold av kledning grunnet alder. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner teknet med stålpanner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringsdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan. Kaldtloft med adkomst fra stige i 2.etg.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

På befaringsdagen ble det avdekket et område med synlig råteskade i undertak som krever ytterligere undersøkelser. Det ble også avdekket manglende lufting opp til loftet, der isolering sperret tilgang for luft til loftet på deler av luftingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

På befaringsdagen ble det avdekket et område med synlig råteskade i undertak som krever ytterligere undersøkelser. Det ble også avdekket manglende lufting opp til loftet, der isolering sperret tilgang for luft til loftet på deler av luftingen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Vedvarende fuktpåvirkning vil skade ytterligere konstruksjoner over tid. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av tak / loft.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Råteskade i undertak.



Tettet mot lufting til loft.



Manglende tetting kjellervindu.



Slitt eldre vindu 2.etg.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk. To-lags glass med produksjonsår stemplet 2005 og 2007.

Vinduer i 2.etg. stue fra byggeår med synlig slitasje og ett punktert glass. Vinduet i kjeller fra ukjent år / byggeår med 2-lags glass og åpninger med glassbyggersten, vinduene mangler tilfredsstillende beslag utvendig.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under beferingen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på beferingstidspunktet. 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 avvik på beslagløsning for vinduer i kjelleretasje. Ett vindu i 2.etg. er punktert. De samme vinduene er eldre og værslitte, med tegn på at de er klare for utskifting innen rimelig tid.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

Ved manglende vedlikehold vil det påvirke konstruksjonen over tid. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer og utskiftninger av flere vinduer på sikt.



Manglende beslag.



Manglende beslag.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Balkongdører fra kjøkken med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med produksjonsår stemplet 2005.

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 avvik rundt innsettsdetaljer.

Det registreres manglende beslag for ytterdøren.

Balkongdøren har beslag fra byggeår som heller inn mot konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

Vedvarende slitasje og manglende utbedringer kan føre til ytterligere vedlikeholdsbehov.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

Det anbefales at en fagperson utbedrer beslagløsninger der dette er nødvendig.



Fall inn mot vegg for beslag balkongdør.



Manglende beslag for ytterdør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i trevirke med adkomst fra port ved innkjørsel eller fra balkongdør på kjøkkenet.

Terrassen mangler rekkverk for de delene som ligger mer enn 0,5m over terrenget.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper av trevirke for inngangsparti og trapp ned til terrasse fra kjøkken.

Trapp fra kjøkken og ned til terrassen mangler rekkverk.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Laminat / laminatfliser, furgulv, parkett.

Vegger: Malte plater og malt panel.

Himling: Malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres støvkondens/heksesot på overflater, samt tydelig oppsprekking i plater og skjøter.

Det er behov for å ferdigstille listverk / overflater rundt vinduer og mot himling i noen rom.

For gulvene registreres det knirk på diverse steder i boligen, som erfaringsmessig er vanlig for eldre bygg.

### Konsekvens/tiltak

Overflatene bør utbedres grunnet alder, slitasje og observasjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

Det anbefales å påregne kostnader for oppussing av overflater generelt i boligen på sikt.



# Tilstandsrapport



## ⚠ 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:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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 opp til 30mm høydeforskjell på 2m lengde. Totalt avvik på 55mm målt i alle etasjene. Visuell besiktigelse registreres det tegn på skjevheter i boligens etasjeskille og gulv mot grunn.

### Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer. Omfang og eksakt kostnad krever ytterligere undersøkelser. Estimater er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ⚠ TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Peisovn i stue 2.etg. med egen stålpipe ut over tak.

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



## ⚠ 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 direkte overflatesøk på mur ved trapp 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 og oppbygning av konstruksjonen. Ved målinger direkte på mur/yttervegg ved trapp registreres det forhøyede verdier ved overflatesøk.

Det registreres tilfultsventiler i yttervegg.

Konstruksjonen i kjellerstue er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført, ved boret hull registreres det dampsperre i konstruksjonen som i dag er å anse som en risikokonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da det registreres forhøyede verdier ved overflatesøk direkte på mur, samt at innforet vegg i kjellerstue er bygget opp med dampsperre.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det anbefales å holde veggene i rom under terreng under observasjon. Vegg med dampsperre i konstruksjonen kan stenge fukt inne over tid, uten at dette oppdages. Det er verdt å merke at det på befaringstidspunktet ikke ble avdekket forhøyede verdier ved overflatesøk annet enn ett punkt på murveggen ved trapp. Det ble heller ikke avdekket fukt ved måling i boret hull.



## TC 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Lakkert tretrapp fra byggeår.  
Trapp ned til kjeller med laminat i trinn. Lakkerte trinn for trapp opp til 2.etg.  
Rekkverk av treverk. Rekkverkets åpninger tilfredsstillende ikke dagens krav til åpninger i rekkverk. Trappen mangler håndløper.

Trappens utforming (opptrinn, inntrinn og rekkverk) tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i TEK17. Dette er vanlig og akseptabelt for trapper av denne alderen.



trapp til 2.etg.



trapp til kjeller.

## TC 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte innderdører fra byggeår og noen fra nyere tid.  
Det registreres merker, hakk og sår i overflatene som må forventes etter normal bruksslitasje.  
Små justeringer av dørene bør foretas på sikt.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Baderom pusset opp i 2004 i følge eier. Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, badekar med spylefunksjoner og vegghengt toalett. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, ingen luftespalte under dør. Vannrør av kobber/plast og avløpsrør av plast.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE 1 > BAD

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres sprekker i noen fuger, samt sprekket i flis ved blandebatteri til badekaret.

#### Konsekvens/tiltak

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

Sprekket i fuger og flis kan være et tegn på bevegelser i konstruksjonen etter at badet ble ferdig pusset opp.

Det anbefales å utbedre de skadede områdene, eventuelt holde sprekkdannelse under observasjon da videre skadeutvikling kan føre til økte vedlikeholdskostnader.



## ETASJE 1 > BAD

### 📍 TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Fall til gulv er vurdert som ikke tilfredsstillende, da gulvet er tilnærmet flatt med motfall ved dørterskelen.

Det er ikke registrert hulrom under gulvflisene eller øvrige skader på overflatene.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert -5mm fall fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Motfall fra sluk til terskel.

#### 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.

Vedvarende avvik kan føre til at vann skader andre bygningsdeler utenfor våtrommet.

Forholdet innebærer mulige utskiftninger på sikt.

Det anbefales å vurdere utbedring av fall med en fagperson.

Estimatet er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ETASJE 1 > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk av plast plassert under badekar. Sluket er lite tilgjengelig da det kun kan inspiseres fra luke under badekar. Oppbygning av membran og sluk er ukjent.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Eier

#### 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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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 1 > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servanttinnredning med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, badekar med spylefunksjoner og vegghengt toalett.

Det er etablert to stk inspeksjonsluker med ventiler til badekaret. Det er etablert spalte mot gulv under badekar.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert spalte for innebygget sisterner, og sisternen er ikke dokumentert.

Det registreres svelling og slitasje utover normal bruksslitasje på innredning, samt rustflekker fra dyser i badekar.

#### Konsekvens/tiltak

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

Skade på innredning kan være et tegn på manglende luftutskiftning i rommet.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer grunnet alder og slitasje.



## ETASJE 1 > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg som fungerer på befaringsdagen. Det mangler spalte for tilluft til våtrommet.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det mangler tilfredsstillende løsning for tilluft inn til rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å lage en tilluftsløsning til rommet.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.



## ETASJE 1 > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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 befaringstidspunktet.



Fuksøk i våtsonen.



Fuktmåling i vegg mot våtsonen.

## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Baderom pusset opp i 2020 i følge eier. Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil, dusjhjørne med dusjdødrer av glass og vegghengt toalett. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet og luftespalte under dør. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider er bygget inn. Vannrør av kobber/plast og avløpsrør av plast.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier



## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Det ble ikke avdekket hulrom på overflatene eller skader av betydning.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det ble målt fall for baderomsgulvet og vurdert som tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det er målt 25mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskelen til topp slukrist i dusj. Høydeforskjell for selve gulvmembranen kan ikke verifiseres uten å gjøre destruktive inngrep.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med deler av klemring og synlig membran klemt i sluk. Membranen er ikke dokumentert. Selv om badet er pusset opp i 2020, foreligger ingen dokumentasjon på membran, rørleggerarbeid eller uavhengig kontroll. Dette øker risikoen for skjulte skader.

Ved overflatesøk i våtsonen til dusj registreres ingen unormale verdier. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Forventet levetid for membran er 20 år.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

Membran kan ha skjulte feil, mangler eller ukjent materialkvalitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Forholdet innebærer at det kan oppstå strukturelle skader over tid. Innhent dokumentasjon på våtrommet som bilder av membran/rør, samsvarserklæring for rørlegger, produktblader, og vedlikeholdsinstrukser.



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil, dusjhjørne med dusjdødrer av glass og vegghengt toalett. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet og luftespalte under dør. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er bygget inn.

Det er etablert spalte for innebygget sisterner samt innebygget bereder.



Spalte wc



Spalte innebygget bereder

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg som fungerer på befaringsdagen. Det etablert spalte ved dørterskel for tilluft til våtrommet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har vegger i betong / mur og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling mot våtsonen. Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

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

Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.



## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra ukjent år.  
Vann- og avløpsrør av plast fra ukjent år. Benkeplate av laminert spon med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Hvitevarer som kjøll / frys, komfyr med platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner eller komfyrvakt over kokeplate.  
Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

## Vurdering av avvik:

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

Det registreres knirk i gulvene på kjøkkenet, samt sprekker i vegger og tak.

Innredning fremstår noe slitt for benkeplater, silikoner og skapfronter med slitasje utover normal bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Vedvarende slitasje og manglende vedlikehold vil føre til økte vedlikeholdskostnader på sikt.

Knirk i gulv krever ytterligere undersøkelser da årsaken er ukjent. Forholdet innebærer mulige utbedringer på sikt.



## ETASJE 1 > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut far ukjent år.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Hovedstoppekran er plassert i kjeller og fungerer etter hensikten.  
Stengeventiler i fordelerskap.  
Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberør fra byggeår og rør i rør fra 2020.  
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vannrørene.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene.

#### 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 utskiftning av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder.



# Tilstandsrapport



## TC 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 2004, 2020 og noe eldre rør i støpejern fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene.

### 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 utskiftning av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder.

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Elektrisk styrte ventiler på våtrom og avtrekk på kjøkken.  
Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, åpningsbare vinduer eller klaffventiler i ytterveggene.

## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca 200 liter fra 2020 i følge eier, plassert på badetrom i kjeller. Bereideren er bygget inn i kasse, med tilgang via inspeksjonsluke. Bereideren står i rom med sluk.  
Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

### Merk:

El-tilkobling for bereideren er ikke kontrollert da denne ikke var tilgjengelig.

Forventet levetid for varmtvannsbereider er 20 år.

Årstall: 2020      Kilde: Eier



## TC 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Felles sentralfyringsanlegg fra ukjent år for sameiet med grunnvarme/jordvarme og varmepumpe, oppvarming via radiatorer. Det er kun innvendige bygningsdeler for denne enheten som er kontrollert, felles sentralfyring er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsgrad vurderes da radiatorer og tilførende rør har passert over halvparten av forventet 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.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av anlegget på sikt.

## 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 bygnings sakkyndig 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 gang kjeller med automatssikringer.  
Kursfortegnelse på post-it lapp. Det bør fremlegges ny kursfortegnelse fra ett godkjent elektrofirmaet.

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

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Ukjent. Ingen informasjon foreligger.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

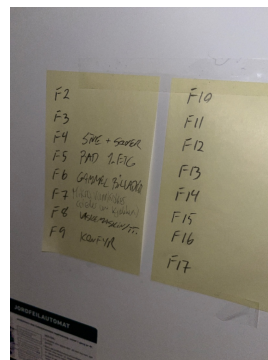
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det bør foretas en utvidet elkontroll da det ikke foreligger samsvarserklæringer for arbeider etter 1999, samt at det ikke foreligger dokumentasjon på kontroll fra det lokale el-tilsynet innenfor de siste 5 år.**

## Generell kommentar

Kursfortegnelse bør oppdateres og utarbeides av godkjent elektrofirma.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering ved innkjørselside fra 2020 i følge eier. Drenering rundt øvrige deler av kjeller fra ukjent år. Det registreres knotteplast mot grunnmur med klemlist ved innkjørselside, men kun knotteplast lenger nede ved terreng ved gavlsiden av boligen. Deler av grunnmur er naturlig skjult av terrasser og terreng, som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Forventet levetid for drenering er 30 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres knotteplast nede ved terreng mot grunnmur uten klemlist.

Nedløpsrør sender vann vekk fra bygget med dagens løsning, men burde vært lagt i egne drenerør til eget dreneringsmagasin.

Avslutning til nedløpsrør ved terrasse er ikke tilgjengelig.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om alder på resten av drenering til boligen, samt at klemlist monteres mot knotteplast av en fagperson.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av drenering.



Knotteplast uten klemlist.



Avslutning av nyere knotteplast mot innkjørsel.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres sprekk i grunnmur ved ventil til badetrom i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av grunnmur.

Det anbefales at sprekk i muren holdes under observasjon, samt at det vurderes utbedring av en fagperson.



Sprekk i grunnmur.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med stenbelagt innkjørsel 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.

Terrengforhold bør justeres for å lede overflatevann bort fra grunnmur. 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

# Tilstandsrapport

- 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 bygningssakkynndige 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.*



Over 0,5m ned til terreng.



Over 0,5m ned til terreng.

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Innvendige og utvendige trapper mangler tilfredsstillende rekkverk og håndløpere.

Terrasse mangler rekkverk for de delene av terrassen som er mer enn 0,50m over terreng.

Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon for radonmålinger.

Det registreres eldre ventilasjonskanaler fra kjøkken til loft fra byggeåret som erfaringsmessig kan inneholde asbest.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brann teknisk vurdering.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- 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.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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 NGU. 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

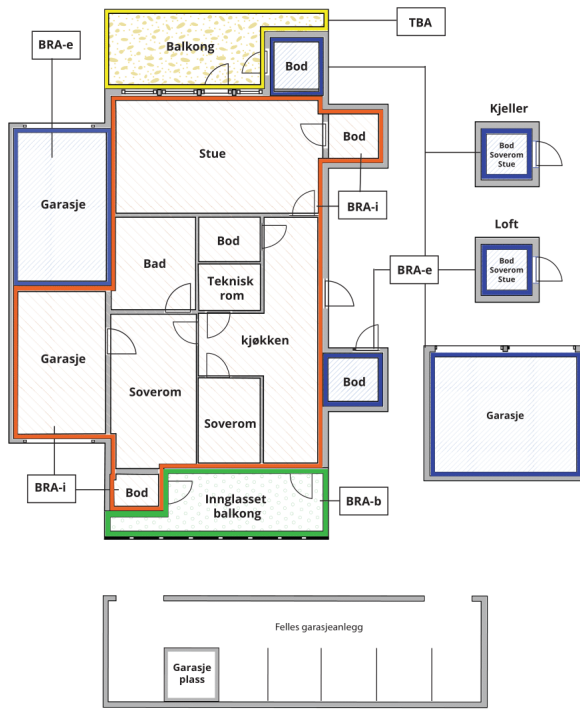
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	50			50	
Etasje 1	49			49	85
Kjeller	46			46	
<b>SUM</b>	<b>145</b>				<b>85</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>145</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Stue, soverom		
Etasje 1	Hall m/trapp, soverom, bad, kjøkken		
Kjeller	Gang, kjellerstue, bod, bod 2, bad		

### Kommentar

Det følger en utebod som to forskjellige rom som er medregnet som BRA-e under eget punkt lenger ned i rapporten. 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 salgopp-gave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillere 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.

Carport, utebod, terrasse og pergola er det ikke fremlagt søknad for. Dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen vedrørende endringer.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod, bod 2	

### Kommentar

Innvendig areal er oppmålt på stedet og lagt til i beregningen som BRA-e.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Randi Ellingsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	678		0	339.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hagabråten 39

### Hjemmelshaver

Ellingsen Randi, Farstad Trond

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Attraktiv og veletablert boligområde sentralt på Jar/Eiksmarka.

### 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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Pent opparbeidet med plen, terrasse og stenbelagt innkjøring.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

2 stk uteboder i samme bygg.  
Pultak av trekonstruksjoner tekket med papp.  
Bindingsverksvegger kledd med stående kledning.  
2stk boddører og ett enkelt vindu.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	12.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	28.04.2026	

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.