

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kirkerudkleiva 36 , 1339 VØYENENGA

 BÆRUM kommune

 gnr. 46, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1032

Referansenummer: QA8227

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vær oppmerksom på at dette er en eldre bolig som ikke har samme standard som dagens boliger. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkenivå, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Påpeker at rapporten vurderer byggt tekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

OPPVARMING:

Panelovner
Luft-luft varmepumpe.

Eier opplyser om varmekabler/folie i følgende rom:
1 etg. unntatt bad + bad i u.etg.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enderekkehus oppført i trekonstruksjon over grunnmur i betong. Utvendig stående kledning. Saltak tekket med stålpanner ala Decra.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør og sluk av plast. Sluk på vaskerom i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og enkelte vinduer med spalteventiler. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert inne i et skap på vaskerommet. Den er direktekoblet med bryter på vegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Festetomt

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

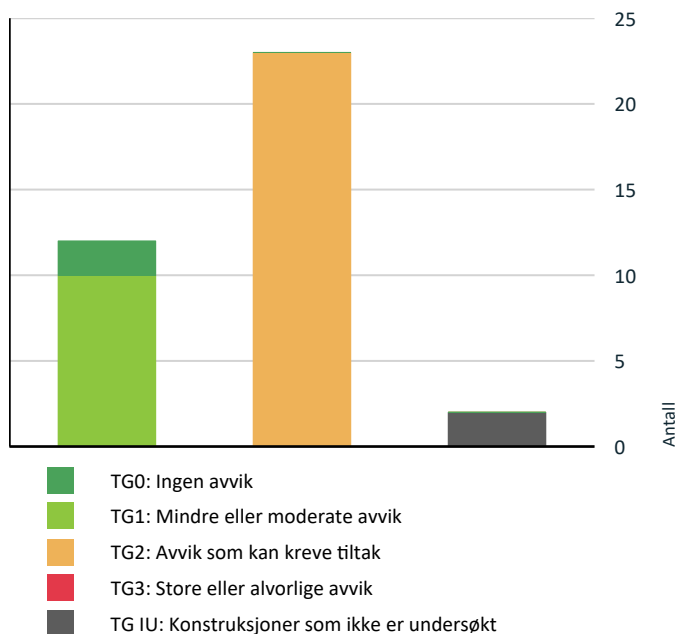
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt tegninger som avviker fra dagens plan. I underetasjen er soverom mot sør etablert etter byggeår. Dette er originalt et åpnet rom. . Eier beskriver også at vegg og dør mot soverom er etablert i nyere tid. Det foreligger ingen bruksendring/godkjennelse av soverom i u.etg. Det er også satt inn et vindu på soverom uten søknad. (Fasadeendring) Avvik i 1.etg stue og soverom er slått sammen til et stort rom, samt at vegg til kjøkken er fjernet.

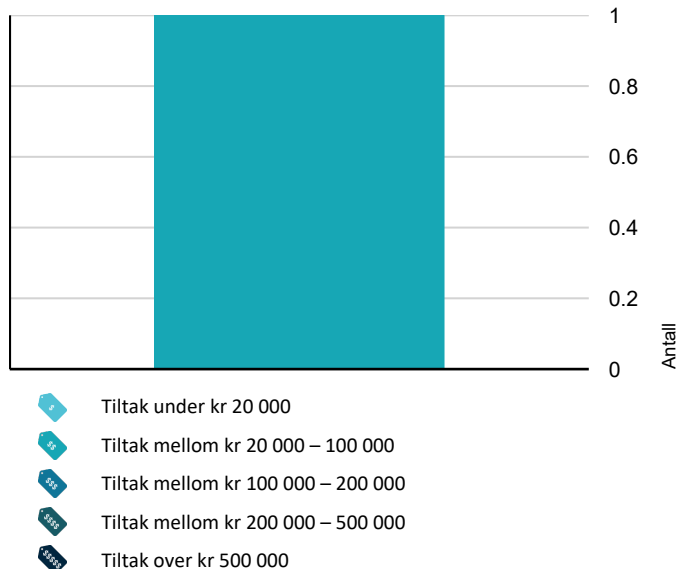
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2021	Montert luft-luft varmepumpe	Buskerud Varmepumpeservice AS
2021	Nytt kjøkken	Kjøkken er montert ved egeninnsats av eier, elektriker og rørleger er benyttet på tilkobling av sine respektive deler.
2021	Nytt pakrkttgulv på 2 soverom samt 1.etg	Egeninnsats av eier
2021	Satt opp dør og vegg til bakre soverom	SB håndverk

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det anbefales å utføre jevnlig inspeksjoner av taket for å kontrollere tetthet og eventuelle skader, og dermed unngå unødige fuktpåkjenninger med den risikoen dette medfører.

Vurdering av avvik:

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

Undertaket er av fiberarmert plast med ukjente produkttegenskaper. Dette medfører usikkerhet knyttet til materialets tilstand og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør innhentes nærmere informasjon om undertakets produkttegenskaper og tilstand, eventuelt gjennom en grundigere inspeksjon utført av fagperson.

Usikkerhet rundt materialets tilstand og levetid kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert beskyttelse av underliggende konstruksjoner. Det var ingen synlige tegn til fuktgjennomtrengning fra taket, men inspeksjonen er noe begrenset grunnet lagring av personlige eiendeler på kaldloftet.



Nedløp og beslag

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Løsningen for håndtering av takvann er ukjent, da nedløp føres mellom boenheter. Dette medfører usikkerhet knyttet til avrenning og eventuell risiko for fuktskader eller feil håndtering av overvann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan takvann håndteres, da ukjent løsning medfører usikkerhet om avrenning og økt risiko for fuktskader eller feil håndtering av overvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning.

Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor kledningen ofte ble festet direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av asfaltapp. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledningen i hele veggens lengde. Det er påvist musetetting mellom overliggere ved stikkprøver. Kledning er innsisert fra bakkenivå.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke innsisert, da dette er en lukket konstruksjon. For nærmere inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en evt fornyelse av utvendig kledning bør detetableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, spesielt i nedre kant mot grunnmur, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og beskytte underliggende konstruksjon mot fuktinntrengning.



Værslitt kledning



Tetting mellom overliggere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting via raft. Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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

Man skal være klar over at eventuell dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i henhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist aktivitet av mus på kaldloftet. Dette kan medføre risiko for lukt, forurensning og skade på isolasjon og bygningsdeler.

Eier har satt ut musefeller.

Loftsluke av eldre dato er ikke utført med pakning eller tettesjikt.

Noe fuktskjolder er påvist ved ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre inntrengning av mus, samt fortsette bruken av feller for å fjerne eksisterende aktivitet. Dette er viktig for å unngå lukt, forurensning og skade på isolasjon og bygningsdeler.

Det anbefales også å oppgradere loftsluken med pakning eller tettesjikt for å redusere risikoen for varmetap og trekk.

Fuktskjolder ved ventilasjonskanal bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedre skaden, for å unngå videre fuktproblemer og skade på konstruksjonen. Det anbefales å montere ventil i gavlvegg for ytterligere ventilering av kaldtloftet.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Årstall på vinduene er ukjent. Lite vindu i mur mot sør vurderes å være fra byggeåret. Vindu på soverom mot sør/vest ble byttet i 2021.

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

Utskifting/vedlikehold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduenes alder og slitasje medfører økt risiko for redusert isolasjonsevne og funksjon over tid.

Omrammingen er ført ned til vannbrettet uten spalte, noe som kan gi økt fare for fuktopptak og redusert levetid på treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av eldre vinduer for å opprettholde god isolasjonsevne og funksjon, samt redusere varmetap.

Omrammingen bør utbedres slik at det etableres en spalte mot vannbrettet, for å hindre fuktopptak og forlenge levetiden på treverket.

Manglende tiltak kan føre til økte energiutgifter, redusert komfort og risiko for fuktskader i bygningskonstruksjonen.



TG 2 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør av eldre dato og malte balkongdører i tre fra 1991.

Utskifting/vedlikehold:

Normal levetid for tredører er 20–40 år.

Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dørene har synlige tegn til alder og slitasje, noe som kan medføre redusert funksjon og økt risiko for utetthet mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å hindre kaldtrekk og varmetap.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon mot nord. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betongvegg. Innvendige tak har malte plater. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker mellom parkettbordene i gangen.

Det er generell slitasje på eldre overflater som ikke er overmalt eller byttet.

Det er riss i veggplaten over vindu mot vest og nord. Årsaken til dette har ikke vært mulig å fastslå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene mellom parkettbordene bør utbedres for å hindre ytterligere skader og redusere risikoen for fuktinntrengning eller økt slitasje på gulvet.

Generell slitasje på eldre overflater bør vurderes utbedret for å opprettholde ønsket standard og forhindre forverring av tilstanden.

Riss i veggplaten over vindu mot vest og nord bør følges opp og eventuelt utbedres, da slike riss kan utvikle seg og føre til ytterligere skader eller redusert estetisk kvalitet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Målinger er utført på to rom i hver etasje. Ingen unormale avvik er avdekket. Eier opplyser at 1. etasje og to soverom mot nord ble avrettet i 2021 før det ble lagt ny parkett. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett, fliser i entré og belegget på gulv ved vaskerom/bod. Veggene har malt/tapetsert betong/mur og malte plater. Soverom med MDF panelplater. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i 2024 av annet takstforetak. Det ble benyttet de samme hullene ved fuktprøving.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble avdekket en løs ledning i den utlektede vegg på soverommet mot sør. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs ledning i utlektet vegg på soverommet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres av kvalifisert elektriker, for å unngå risiko for elektrisk feil, brannfare eller skade på personer og eiendom.



Tilstandsrapport



Ledning synlig ved kamerainspeksjon

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Våtrommet er bygget av tidligere eier, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produkter.

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

De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygge, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres.

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlingen har behov for overflatebehandling/maling grunnet slitasje og/eller elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlingen bør overflatebehandles og males for å forhindre videre slitasje og forringelse, samt for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 8 mm. Det er 17 mm fall fra WC til sluket, og det er målt motfall fra vask mot dør. Det er ikke mulig å påvise membranoppkant. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det er viktig at sluket har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er motfall fra WC mot dør. Ved eventuell lekkasje vil vann kunne renne mot dør og videre ned mot sluket. Fallet på gulvet vurderes som svakt.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra WC mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt til sluket og ikke mot dør. Bruksvann i dag føres rett i sluket via lukket kabinett. Endring av bruk er ikke anbefalt.

Det er helt avgjørende for lekkasjesikkerheten at det er membranoppkant bak listverk, da manglende oppkant øker risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonen ved lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket er vanskelig tilgjengelig under kabinettet. Eier har selv dratt frem kabinettet og klargjort for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Sluket er uten klemring, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og redusert tetthet i overgang mellom sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres klemring i sluket for å sikre tett overgang mellom sluk og membran.

Manglende klemring medfører økt risiko for lekkasjer og fukskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, speil, toalett og dusjkabinett. Det er påvist en liten svelling i underkant av skapet. Vær oppmerksom på dette.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon. Ingen dørspalte er observert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot våtsone.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Våtrommet er bygget av tidligere eier, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produkter.

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

De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygge, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres.

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

Årstall: 2005

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er kun 2 mm. En oppkant av membran kan ikke påvises uten å demontere lister. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det er viktig at sluket har jevnlig vedlikehold for å sikre avrenning av vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende høydeforskjell øker faren for at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er ikke konstatert eller dokumentert, og tettesjiktet kan ha skjulte feil eller skader. Tettesjiktet nærmer seg eller har passert sin forventede levetid i henhold til Byggeforskerien "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" 700.320. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke påvist membranmansjett under klemringen i sluket. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da tettesjiktets funksjon kan være svekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av tettesjikt og sluk, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på løsningen er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, speil, toalett og lukket dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon. Det er ingen tilluft under dørbladet e.l.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren eller montere ventil. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra forrige taksmann er benyttet. Hulltaking er foretatt under vask på vaskerommet. Lite egnet sted da dette er ansett som våtsone!! Ingen fukt i tresvill bak vask på badet.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Eldre vaskerom fra byggeår. Malte plater på vegger og vinylbelegg på gulv. Eldre støpejernssluk med synlig rust.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har plater med malt tapet. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm. Fall på gulv er ansett som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbeleggets alder har passert forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for slitasje og nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut vinylbelegget, da alder og slitasje medfører økt risiko for nedsatt fuktsikring og potensielle fuktskader i underliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rust i sluket, noe som indikerer alder og slitasje. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og kan medføre behov for utbedring eller utskifting på sikt.

Forrige takstmann har boret hull under vask for fuktprøving. Dette er plassert i våtsone under vasken og ansett som svært lite egnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av sluk og tettesjikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Rust i sluket indikerer økt fare for svikt, og tiltak bør iverksettes for å unngå vannskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Hull boret i våtsone under vask bør tettes forsvarlig, da dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.!



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har gulvstående utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin. Plassbygd skap med innebygd varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med en spalte under dørrbladet på 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

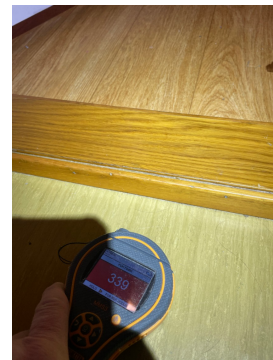
Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til fuktproblemer, dårlig innelima og økt risiko for muggdannelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc. Det er også foretatt fuktmåling i vegg mellom bad og vaskerommet uten å påvise unormale verdier. Hullet er boret av tidligere takstmann i 2024.



Fuktmåling i vegg mellom bad og vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen er montert på egeninnsats. Rørlegger og elektriker har tilkoblet sine produkter.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for opphopning av matlukt og fukt i boligen. Manglende avtrekk kan føre til dårlig innneklima og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år, i henhold til Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.

Vurdering av avvik:

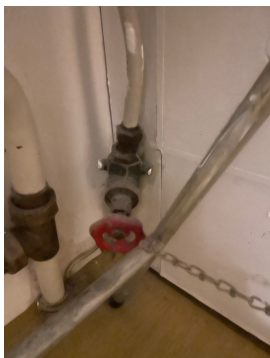
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av vannledningene av autorisert fagperson, og vurdere utskiftning dersom det avdekkes tegn til slitasje eller skader.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør og sluk av plast. Sluk på vaskerom i støpejern.

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen. Alder er tatt i betraktning ved fastsettelse av tilstandsgrad (TG). Stakeluke påvist på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere undersøkelser av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og enkelte vinduer med spalteventiler.

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

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert inne i et skap på vaskerommet. Den er direktekoblet med bryter på vegg.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da den har overskredet forventet levetid. Risikoen ved videre bruk er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

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.
1976 Det er gjort uvidelser, men ingen total rehabilitering. Boligen har hatt flere eier og dagens eier kan kun svare for det som de har fått utført.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Panelovn i gang montert på egeninnsats.
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 ligger samsvarserklæringer i boligmappa.no
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?
Ja Kontroll utført i 2016 uten avvik. Anbefalt å bytte innmat i sikringskap. (dette er blitt utført)
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

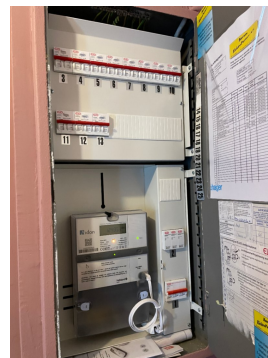
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Løs ledning bak plater på soverom bør undersøkes av fagperson, samt tilkobling av panelovn i gang.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. -El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen/fuktsikringen er fra 1976. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år.

Det er en begrensning at selve dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere drenerings/fuktsikringens funksjonalitet med sikkerhet basert på visuell besiktigelse.

Forventet levetid for drenering/fuktsikring er 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke påvist fuktsikring rundt bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres fuktsikring rundt bygget for å redusere risikoen for fuktskader i grunnmur og kjeller. Manglende fuktsikring kan føre til inntrengning av fukt, som igjen kan gi skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø. Det var ingen synlige tegn til fuktgjennomtrengning på innsiden av boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningen har betonggrunnmur, utvendig kledd med plater. Inspeksjonsgrunnlaget er svært begrenset, da utvendig mur er tildekket med plater samt innvendig utførte vegger. Det er kun synlig tapetsert eller malt murvegg i rommet foran vaskerom/bod.

TG IU Terrengforhold

Skrånende tomt

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverket på verandaen er målt til 93 cm, mens dagens krav er 100 cm. Det er ingen krav til å rette dette avviket.

Åpningene i trappetrinn og rekkverk er større enn 10 cm, høyde rekkverk til innvendig trapp i stuen er 87 cm noe som ikke oppfyller dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det bør gjennomføres radonmåling, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko for beboere.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar kontroll av det elektriske anlegget, for å redusere risikoen for brann eller elektriske feil.

Tilstandsrapport



Avstand mellom trinn i trapp



Åpning rekkverk over 10 cm

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

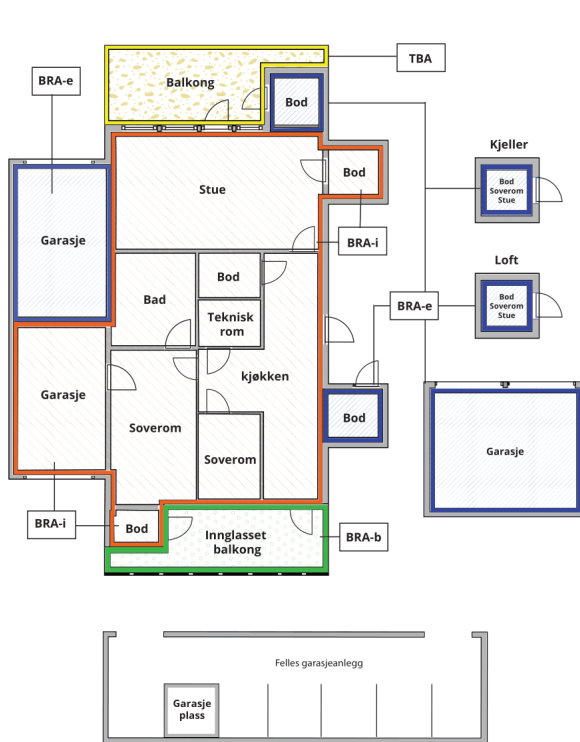
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63			63	20
Underetasje	61			61	
SUM	124				20
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, bad		
Underetasje	Soverom, soverom 2, bad, bod, vaskerom, entré, soverom 3		

Kommentar

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

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. Arealer baserer seg på bruken av rom på befaringsdagen.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Det medfølger en redskapsbod i hagen på ca. 3 m2, samt bod i felles bygg på 6 m2. Det er tilknyttet 1 biloppstillingsplass i felles carport i følge eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som avviker fra dagens plan. I underetasjen er soverom mot sør etablert etter byggeår. Dette er originalt et åpnet rom. . Eier beskriver også at vegg og dør mot soverom er etablert i nyere tid. Det foreligger ingen bruksendring/godkjennelse av soverom i u.etg. Det er også satt inn et vindu på soverom uten søknad. (Fasadeendring) Avvik i 1.etg stue og soverom er slått sammen til et stort rom, samt at vegg til kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Satt inn vindu i 2021, (ikke omsøkt), avrettet gulv på 2 små soverom i u.etg samt 1.etg bortsett fra badet 2021, satt opp vegg og dør til stort soverom,

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	46	107		0	438.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkerudkleiva 36

Hjemmelshaver

Kirkerud Aslaug, Linchausen Christian Fredrik,
Kannelønning Karoline Hope

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Endeekkehus beliggende i et veletablert boområde innerst i blindvei mot Kirkerudbakken. Rekkehuset ligger høyt og fritt med godt utsyn. Gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger til Sandvika eller Kolsås med T-bane.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. (Festetomt)

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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