



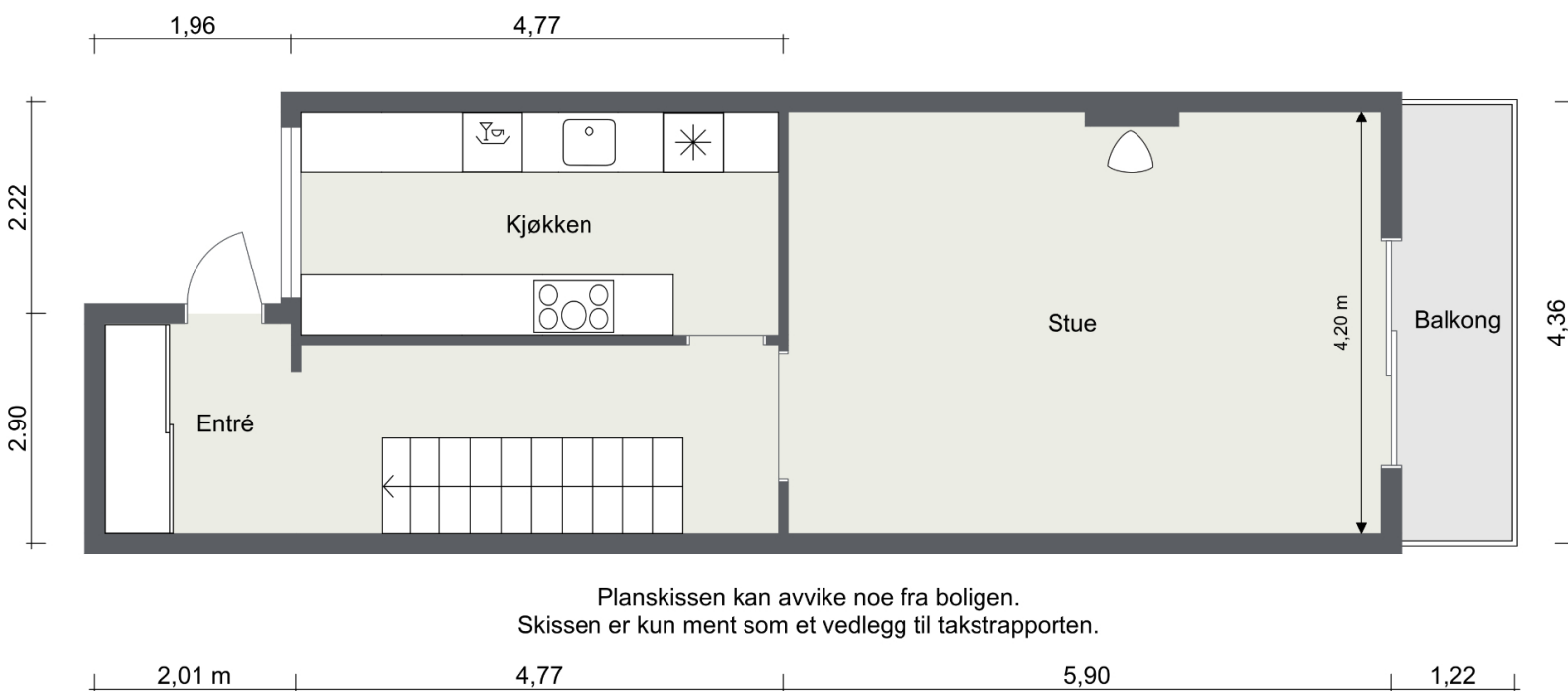
Tilstandsrapport

 Belsetveien 47, 1348 RYKKINN

 BÆRUM kommune

gnr. 94, bnr. 370

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 21043-5048

Eiendomsverdi ref nr: UR7907

Foretak: Boligform AS

Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357



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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

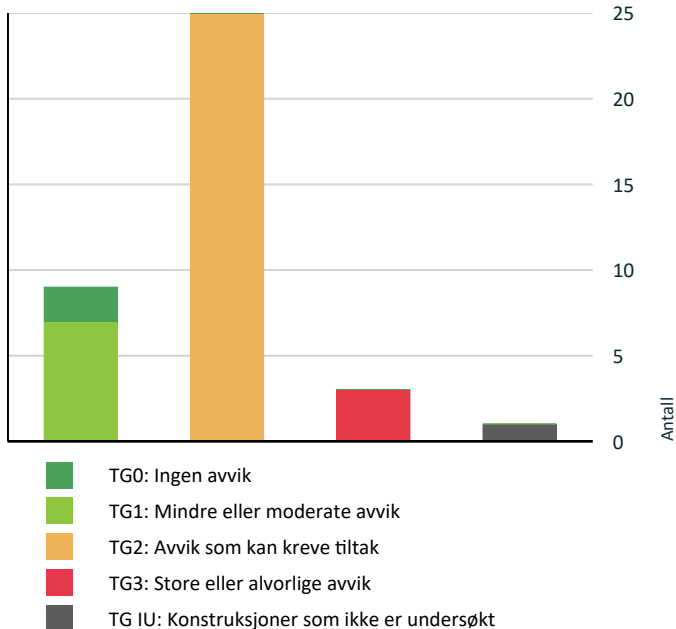
Selveier rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegningene samsvarer med dagens bruk av rommene. Det er imidlertid registrert at veggen mellom kjellerstuen og badet er flyttet. Riving eller endring av innvendige vegger mellom oppholdsrom er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner eller brannskiller.

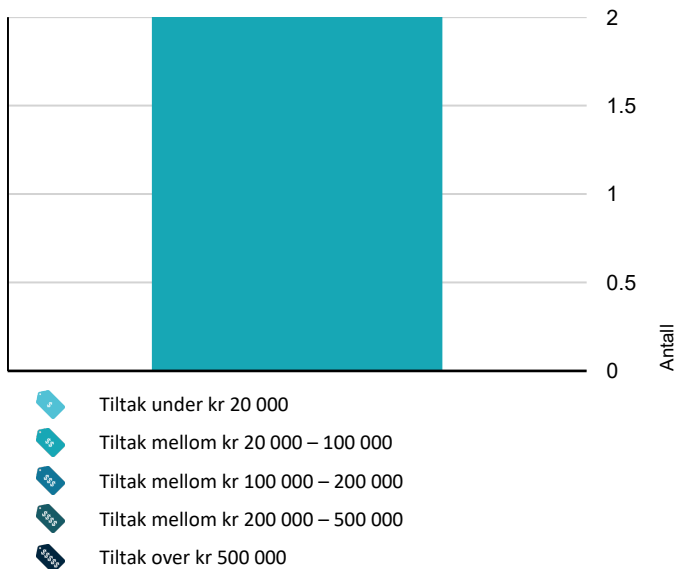
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

AVVIK TG3:

- Det er påvist tegn til utettheter i våtrommet. Ved inspeksjon ble det registrert manglende mansjett/membran rundt samtlige gjennomføringer som var mulig å kontrollere. Denne utførelsen medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. I henhold til NS 3600 settes tilstandsgrad 3 grunnet "membran ikke tilfredsstillende eller ikke tilstedet"

AVVIK TG2:

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Sluket er av eldre dato, da produksjon av sluk med stakeplugg opphørte tidlig på 2000-tallet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluket er oppbrukt. I tillegg er det registrert rust på skruer på klemringen noe som kan indikere potensiell svekkelse av funksjon. Normal tid før utskifting av plastsluk er 30-50 år.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK TG3:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Det originale sluket ble ikke skiftet ut da badet ble pusset opp. Sluket mangler klemring, og det er heller ikke benyttet slukmansjett. Løsningen ved sluket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende utført. Det er i tillegg registrert synlige utettheter rundt sluket som følge av alder og slitasje på membranen. Forholdet medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

- Det mangler tettesjikt rundt rørgjennomføringene under servanten, et område som er definert som "våt sone". Denne utførelsen medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. I henhold til NS 3600 settes tilstandsgrad 3 grunnet "membran ikke tilfredsstillende eller ikke tilstedet"

AVVIK TG2:

- Det er registrert en inspeksjonsluke i veggen i dusjsonen. Luken er fuget igjen med silikon og lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Det er derfor ukjent om tettesjiktet er ført kontinuerlig bak luken. En slik løsning i våtsone vurderes som uheldig da tettesjiktet kan være brutt.

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Sluket er av eldre dato, da produksjon av sluk med stakeplugg opphørte tidlig på 2000-tallet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluket er oppbrukt. Normal tid før utskifting av plastsluk er 30-50 år.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Det er foretatt en helhetsvurdering av vaskerommets tilstand, og samlet tilstandsgrad 3 er satt for rommet med bakgrunn i at rommet mangler sluk, samt alder og manglende tettesjikt. Det anses ikke nødvendig å gjennomføre en detaljert vurdering av alle kontrollpunkter, da utbedring av tettesjiktet uansett vil innebære en totalreovering av vaskerommet.

Selv om vannbelastningen normalt er lavere i et vaskerom enn i et baderom, regnes begge som våtrom og er derfor underlagt tilsvarende krav til fuktsikring.

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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

Det er avvik:

- Nedløpsrøret fra boden er mangelfullt avsluttet

- Vindusbeslag er feil utført. Beslaget er montert på utsiden av vinduet i stedet for under vinduet.



Utendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

- Kledningen fremstår for det meste med normal aldersvekkelse, men det er registrert stedvis aldersrelatert slitasje på kledningen.



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

Undertaket er misfarget.

Det er registrert svertesopp på undertaket. Årsaken er normalt høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon i loftsrommet, som kan gi kondens og fuktpåvirkning over tid.



Utendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Entrédøren er av eldre dato og fremstår med en del slitasje. Dørens alder medfører også redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Det er i tillegg registrert noe slitasje på balkongdøren i kjelleren.



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

Det er avvik:

- Balkongen fremstår å være understøttet av en planke med dimensjon ca. 36 x 73 mm. Konstruksjonen vurderes derfor som underdimensjonert og kan ha redusert bæreevne.

- Rekkverket viser tegn til værslitasje, med sprekker i treverket.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Vegger og Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov som ujevnheter og sparkelmerker etc.

GULV:

Det er påvist enkelte fliser i entré med bom, noe som indikerer manglende vedheng til underlaget. I tillegg er det registrert enkelte fliser med skader.

Det er registrert fuktsvelling, skader og glipper i endeskjøtene på laminatgulvet, spesielt i stuen.

I tillegg er det registrert knirk i gulvet flere steder.

Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i nedre del av kjellermuren ved inspeksjon. Ved hulltaking ble det også registrert plast i den utforede ytterveggen. Bruk av dampsperre i vegger som ligger helt eller delvis under terreng anses som en uheldig løsning, da dette kan hindre uttørking og øke risikoen for kondens og fuktoppbygning i konstruksjonen. Det ble imidlertid ikke registrert synlige fuktskader i kontrollert område på befaringdagen.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I gangen i 2.etasje ble det målt 11mm avvik på 2m, totalt 19mm gjennom hele rommet.
På soverom 1 ble det målt 9mm avvik på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet.

I stuen ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 25mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 11mm gjennom hele rommet.

I kjellerstuen ble det målt 6mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.

I gangen i kjelleren ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 6mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert eller opplyst om noen rehabilitering eller oppdatering av pipen etter oppføring.

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

Det er avvik:

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

Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på trappen, samt betydelig knirk i trappeløpet ned mot kjelleren.

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

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

Dørene er av eldre dato. Det registreres noe skjevheter, enkelte løse deler, noe nedsatt funksjonalitet og stedvis slitasje

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

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

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er koblet til stikkkontakten med et støpsel, noe som ikke er i samsvar med gjeldende forskrift. Ifølge forskriften skal varmtvannstanker kobles direkte til det faste elektriske anlegget uten bruk av støpsel.

! Tekniske installasjoner > Varme, generelt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Varmekablen i entré har passert 20 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. Øvrige varmekabler er 18 år og nærmer seg også halvparten av forventet brukstid.

Levetiden til varmekabler kan variere avhengig av kvalitet, installasjon og bruk, men en installert varmekabel av god kvalitet kan normalt ha en forventet levetid på 30–50 år.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Bygningen er eldre og har ukjent dreneringsløsning. Det ble ikke observert synlig fuktsikring av grunnmur, som knotteplast eller kantlist, ved befaring. Fuktsikringen kan enten mangle eller være avsluttet under terrengnivå. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring vil redusere konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra grunnen og kan over tid medføre fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Området er ifølge NVEs aktsomhetskart klassifisert som en mulig faresone for kvikkleireskred grunnet mulighet for marin leire. Dette er en generell aktsomhetsklassifisering som gjelder for store deler av både Oslo og Bærum. Aktsomhetskartene er ikke basert på stedsspesifikke grunnundersøkelser, og angir kun områder hvor det kan være nødvendig med nærmere vurdering ved byggearbeider eller terrenginngrep.

- Det er observert stedvise ujevnheter i hellene samt en helle med sprekk. Årsaken kan være telepåvirkning (frostløft), setninger i underlaget eller påvirkning fra røtter.

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

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

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

Det er avvik:

Det er påvist hull i enkelte fliser over servanten. Disse hullene er i et område som blir definert som våtsone.

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

Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

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

Svertesopp er registrert

Det er påvist svertesopp i fugene i dusjsonen. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag for soppen.

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

Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig utført arbeid med flislegging, fuging og silikoner, f.eks. ujevnheter, sprang på fliser o.l. I tillegg er det registrert bom i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheng til underlaget.

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

Det er avvik:

- Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

- Det er påvist korrosjon på speilet. Dette er en kjemisk reaksjon som over tid bryter ned belegget på baksiden av speilet, ofte synlig som mørke eller brunlige misfarginger langs kantene.

- Det er påvist at dusjsettet er delvis løst.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIER REKKEHUS



Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Ombygging	Nytt tak over balkongen - Utført av Takmestere AS
2026	Modernisering	Malt alle vegger i boligen med unntak av ett soverom, som ble malt i 2022
2020	Modernisering	Utskifting av yttertak, herunder takpapp og undertak – utført av Icopal Tak.
2017	Modernisering	Boligen ble malt utvendig.
2016	Modernisering	Totalrenovert kjøkken, samt hvitevarer. Laminat gulv i nesten alle rom, 2 soverom er det ikke lagt nytt gulv i - Utført av Jerzy Josef Burgiel
2016	Modernisering	Ny takteking på ytterbod - Utført av Jerzy Josef Burgiel
2017	Modernisering	Utskifting av samtlige vinduer, kjellervinduet ble kjøpt brukt – utført av Huz Dør & Vindu AS
2008	Modernisering	Oppussing av begge baderom - Utført av Jerzy Josef Burgiel
2008	Modernisering	Utskifting av varmtvannsbereder - Utført av Comfort Bærum
2008	Modernisering	Etablering av terrasse i underetasjen
2008	Modernisering	Utbedring av el.kontroll fra Hafslund. Satt inn kontakt til komfyr i bod kjeller - Utført av YIT Building Systems AS

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp. Hovedtaket ble tekket om i 2020, overbygget over balkongen ble tekket i 2026, mens bodtaket ble tekket om i 2016

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkeplan, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløpsrør, pipebeslag og øvrige beslag er utført i lakkert stål.

Det er montert stigetrinn for adkomst til pipen.

Kontrollen ble utført fra bakkenivå, og det ble ikke observert vesentlige skade utover normal alderssvkkelse. Ettersom befaringen ble gjennomført i oppholdsvær, er hverken tetthet eller funksjonen til nedløpene vurdert. Det er imidlertid ikke opplyst om noen feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nedløpsrøret fra boden er mangelfullt avsluttet
- Vindusbeslag er feil utført. Beslaget er montert på utsiden av vinduet i stedet for under vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Nedløpet bør forlenges eller avsluttes slik at vannet ledes bort fra bygningen. Uten tiltak kan vann bli stående ved konstruksjonen og over tid bidra til fuktpåvirkning og økt slitasje på materialer.
- Beslaget bør monteres korrekt under vinduet slik at vann ledes ut fra konstruksjonen. Uten tiltak kan vann trenge inn bak beslag og over tid føre til fuktpåvirkning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning.

Veggene er kun inspisert fra bakkeplan, balkong og vinduer. Vurderingen er derfor begrenset av dette. Det er registrert enkelte avvik, men det kan likevel foreligge skader eller forhold som kun lar seg avdekke ved nærmere undersøkelse fra stige eller stilas. En nærmere undersøkelse kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold dersom det er behov for en mer detaljert tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningen fremstår for det meste med normal alderssvkkelse, men det er registrert stedvis aldersrelatert slitasje på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Løsningen er imidlertid vanlig for byggetiden og fungerer normalt tilfredsstillende forutsatt at veggkonstruksjonen, herunder isolasjonstykkelsen, ikke er endret fra byggeåret. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fukt som trenger inn bak kledningen eller gjennom veggen få redusert uttørkingsevne. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning og forkortet levetid på kledningen og tilhørende konstruksjoner.
- Det anbefales å overflatebehandle kledningen der det er nødvendig for å forlenge levetiden og redusere videre slitasje.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk med taksperrer. Undertaket er av OSB plater.

Adkomst via nedtrekkbar loftstrapp til ett kaldtloft med lav takhøyde.

Loftet var i stor grad fylt med lagrede gjenstander på befaringdagen. Kontrollen er derfor begrenset til området rundt loftsluken, og øvrige deler av loftet lot seg ikke inspisere. Tilstanden i utilgjengelige områder er dermed ukjent.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Det er registrert svertesopp på undertaket. Årsaken er normalt høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon i loftsrommet, som kan gi kondens og fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å kontrollere ventilasjonsforholdene på loftet og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Overflater med svertesopp kan rengjøres ved behov. Uten tiltak kan fuktbelastningen vedvare og over tid bidra til videre soppvekst og nedbrytning av materialer.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2017

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2010 i kjellerstuen

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Finert entrédør av treverk med elektronisk lås og 3-lags isolerglass fra 1989.

Fabrikkmalt balkongdør/skyvedør av treverk med 3-lags isolerglass. Produsert av H-vinduet, 2017

Malt balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass fra 2007.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédøren er av eldre dato og fremstår med en del slitasje. Dørens alder medfører også redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Det er i tillegg registrert noe slitasje på balkongdøren i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utvendig overflatebehandling av entrédøren for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Tredører som ikke vedlikeholdes jevnlig er mer utsatt for råteskader og redusert levetid. Overflatebehandling av balkongdøren i kjelleren må vurderes ut i fra egne preferanser.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en sydvendt balkong på 5m². Balkongen er oppført i treverk med trefliser på gulvet og har et rekkverk av treverk med liggende bordkledning. Balkongen er ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 87cm, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 2,3m.

Fra kjellerstuen er det adkomst til en sydvendt terrasse på 22m². Terrassen er oppført i treverk med terrassebord på gulvet og har et rekkverk av treverk med stående bordkledning. Terrassen er ellers utstyrt med vannuttak og utebelysning.

Bjelkelaget og fundamenteringen er ikke vurdert siden bygningsdelen er skjult. Terrassen var i tillegg dekket av snø på befaringsdagen. Overflater var derfor ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Balkongen fremstår å være understøttet av en planke med dimensjon ca. 36 x 73 mm. Konstruksjonen vurderes derfor som underdimensjonert og kan ha redusert bæreevne.

- Rekkverket viser tegn til værslitasje, med sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Understøttelsen bør vurderes og eventuelt erstattes med en konstruksjon med tilstrekkelig dimensjon og bæreevne. Uten tiltak kan konstruksjonen få økte deformasjoner over tid og i verste fall sviakt i bæringen.
 - Rekkverket bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot fukt og forhindre råteskader over tid. Regelmessig vedlikehold vil forlenge levetiden og bevare rekkverkets funksjon og utseende

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

På veggene er det malt strie og malte slette flater i alle rom. I gangen i kjelleren er det i tillegg montert brystningspanel.

Innvendige tak med malte slette flater.

På gulvet er det fliser i entré og kjellerboden, gulvbelegg i boden i 2.etg og gangen i kjelleren, 3-stavs parkettgulv på soverom 2 og 3, mens øvrige rom har laminatgulv.

Til info:

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger og Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov som ujevnheter og sparkelmerker etc.

GULV:

Det er påvist enkelte fliser i entré med bom, noe som indikerer manglende vedheng til underlaget. I tillegg er det registrert enkelte fliser med skader.

Det er registrert fuktsvelling, skader og glipper i endeskjøtene på laminatgulvet, spesielt i stuen.

I tillegg er det registrert knirk i gulvet flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av gulvet i stuen, ellers fungerer boligen fint med de eksisterende overflatene. Eventuell utbedring bør vurderes basert på kjøperens egne preferanser og behov.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille består av trebjelkelag i de øvre etasjene og betongdekke i underetasjen.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

I gangen i 2. etasje ble det målt 11mm avvik på 2m, totalt 19mm gjennom hele rommet.

På soverom 1 ble det målt 9mm avvik på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet.

I stuen ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 25mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 11mm gjennom hele rommet.

I kjellerstuen ble det målt 6mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.

I gangen i kjelleren ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 6mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

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.

Til info:

Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med peisovn i stuen og peisinsats i kjellerstuen.

Pipen er malt i kjeller og 1. etasje, og det er fliser på gulvet foran begge ildstedene.

Det Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen og ildstedet ble ikke funksjonstestet på befaringen. Det ble imidlertid ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

Vurdering av avvik:

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

Pipen er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert eller opplyst om noen rehabilitering eller oppdatering av pipen etter oppføring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll av pipeløpet. Med tiden kan skorsteiner og piper bli slitt og skadet. En slitt og skadet pipe kan føre til dårlig trekk, og i verste fall pipebrann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av etasjen har vegger mot terreng. Veggene i gangen består av betong som er påført med treverk og kledd med plater og brystningspanel. Dette er en lukket konstruksjon som ikke kan kontrolleres uten inngrep. Det er foretatt hulltaking i gangen mot yttervegg, og det ble gjennomført fuktmåling i treverk med Protimeter MMS 2 samt fuktsøk i indikatormodus på betongoverflater i boden.

Det presiseres at vurderingen er basert på en begrenset undersøkelse, og tilstanden inne i konstruksjonen er ellers ukjent.

Til info:

Særlig i kjellere som benyttes som oppholdsrom kan feil oppbygde konstruksjoner føre til alvorlige fukt- og soppdannelser. Dette gjelder spesielt der kjellervegger er etterisolert på innsiden, da slike løsninger innebærer økt fuktteknisk risiko og regnes som risikokonstruksjoner. Konsekvensene ved oppfuktning kan være betydelige, blant annet fordi eventuell mugg- og soppvekst ofte utvikler seg skjult og kan ta lang tid å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i nedre del av kjellermuren ved inspeksjon. Ved hulltaking ble det også registrert plast i den utforede ytterveggen. Bruk av dampsperrer i vegger som ligger helt eller delvis under terreng anses som en uheldig løsning, da dette kan hindre uttørring og øke risikoen for kondens og fuktoppbygning i konstruksjonen. Det ble imidlertid ikke registrert synlige fuktskader i kontrollert område på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne den utforede veggkonstruksjonen slik at kjellermuren blir eksponert og kan tørke fritt mot rommet. Eventuelle nye løsninger bør utføres med materialer og oppbygning som er egnet for konstruksjoner mot terreng. Inntil tiltak eventuelt gjennomføres bør konstruksjonen følges opp jevnlig og det bør sikres god ventilasjon i underetasjen. Uten tiltak kan fukt bli stående i konstruksjonen og over tid føre til fuktskader og nedbrytning av materialer.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en rettlopstrapp av lakkert furu mellom kjeller og 2. etasje. Trappen har et lakkert trekkverk med liggende bord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på trappen, samt betydelig knirk i trappeløpet ned mot kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etterstramme og eventuelt forsterke innfestninger i trappen for å redusere knirk. Slitte overflater kan ved behov slipes og overflatebehandles. Uten tiltak kan knirk og slitasje øke over tid, men forholdet vurderes i hovedsak å være av bruksmessig og estetisk karakter.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige ubehandlede heltredører med 3-speils utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Dørene er av eldre dato. Det registreres noe skjevheter, enkelte løse deler, noe nedsatt funksjonalitet og stedvis slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det anbefales å utføre løpende justering og vedlikehold etter behov. Uten tiltak vil dørene gradvis kunne få ytterligere slitasje og funksjon kan over tid reduseres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen

Badet ble pusset opp i 2008 og er dermed omkring 18 år gammelt. Eier opplyser at membran/tettesjikt på både gulv og vegger ble skiftet ut, men at sluk og vannrør ble beholdt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger.

Tettesjiktet (membran) har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal levetid for påstrykningsmembran anslås til 10–30 år, avhengig av utførelse, kvalitet og bruksmønster.

Det gjøres oppmerksom på at skader i skjulte konstruksjoner kan oppstå uten forvarsel. På sikt må det påregnes utskifting av badet, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig.

Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt innvendig tak med Tak-ess plater og innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist hull i enkelte fliser over servanten Disse hullene er i et område som blir definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i flisene i våtsone bør tettes med silikon for å forhindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til 15 mm over en avstand på 140 cm. Byggforsk-anvisninger fra perioden anbefaler en oppkant på minimum 25 mm for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risikoen for fuktskader. Det er imidlertid ikke et direkte krav til dette i TEK97. Det er mulig at det finnes tilstrekkelig oppkant bak feielisten ved døråpningen, men dette lot seg ikke bekrefte uten inngrep.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har ett eldre plastsluk med kombinert klemring og sprutdeksel ved siden av servanten. Tettesjikt/membranløsningen består av vinyl- eller linoleumsbelegg på gulvet under flisene, og ukjent løsning på veggene.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) samt synlige avslutninger og eventuelle symptomer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver produkter eller utførelse. På grunn av dette har takstmannen ikke mulighet til å verifisere at tettesjiktet er korrekt utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

AVVIK TG3:

- Det er påvist tegn til utettheter i våtrommet. Ved inspeksjon ble det registrert manglende mansjett/membran rundt samtlige gjennomføringer som var mulig å kontrollere. Denne utførelsen medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. I henhold til NS 3600 settes tilstandsgrad 3 grunnet "membran ikke tilfredsstillende eller ikke tilstedet"

AVVIK TG2:

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Sluket er av eldre dato, da produksjon av sluk med stakeplugg opphørte tidlig på 2000-tallet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluket er oppbrukt. I tillegg er det registrert rust på skruer på klemringen noe som kan indikere potensiell svekkelse av funksjon. Normal tid før utskifting av plastsluk er 30–50 år.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Manglende tetting rundt rørgjennomføringer lar seg normalt ikke utbedre fullgodt uten inngrep i flis og underliggende tettesjikt. En midlertidig løsning kan være å tette åpningene med silikon for å redusere vanninntrengning, samt benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å begrense vannbelastningen på gulv og vegger. Ved en fremtidig oppgradering av våtrommet bør tettesjiktet etableres på nytt med korrekt utførelse rundt alle gjennomføringer. Uten tiltak kan vann trenge inn i konstruksjonen og over tid føre til fuktskader i omkringliggende bygningsdeler.

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må hele tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil bli harde og sprø med tiden, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, installasjon, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være fleksibel nok til å tåle små bevegelsene som ofte skjer i bygninger. Hvis den blir sprø, vil den sprekke ved den minste bevegelse. Når membranen får sprekker, vil den ikke lenger være vannrett, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

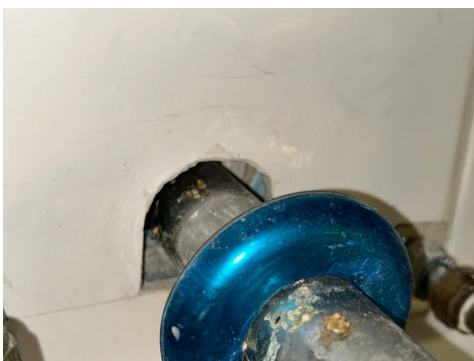
Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.
Vanlig levetid for Linoleum eller vinylbelegg er 15 - 25 år.

- Det er ikke behov for utbedring av slukløsningen så lenge anlegget fungerer, men det er viktig å være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå uventet når sluket blir eldre. Slike lekkasjer kan forbli oppdaget til de har forårsaket betydelig skade, ettersom sluket ligger skjult i konstruksjonen.

- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. For eldre bad vil det imidlertid i de fleste tilfeller være svært vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe slik dokumentasjon. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Lokal utbedring av membran/tettesjikt ved rørgjennomføringer er lagt til grunn for kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører og lys, dusjkabinett med skyvedører og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet. Produkter i et bad er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i veggen over dusjen og tilluft via en luftespalte på 16mm under dørbledet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har i dag kun naturlig avtrekk, noe som ikke alltid er tilstrekkelig for å fjerne fukt. Vanndamp som ikke blir effektivt luftet ut av våtrommet, kan over tid føre til kondens og fuktrelaterte skader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres mekanisk ventilasjon, for eksempel ved montering av elektrisk vifte i rommet eller i toppen av luftesjakten. Det er imidlertid vanlig at borettslag og sameier har vedtekter som begrenser eller forbyr tilkobling av elektrisk vifte til felles luftesjakt, da dette kan medføre ubalanse i ventilasjonssystemet for øvrige seksjoner. Det anbefales derfor å avklare aktuelle løsninger med styret før tiltak iverksettes. Videre kan det være hensiktsmessig at borettslaget/sameiet vurderer oppgradering til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig og stabil fjerning av vanndamp.

Tilstandsrapport

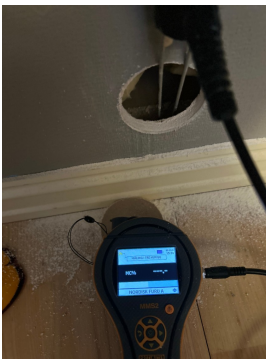
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsonen, fra soverommet. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt. Ved visuell inspeksjon ble det heller ikke avdekket noe avvik.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen

Badet ble pusset opp i 2008 og er dermed omkring 18 år gammelt. Eier opplyser at membran/tettesjikt på både gulv og vegger ble skiftet ut, men at sluk og vannrør ble beholdt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger.

Tettesjiktet (membran) har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal levetid for påstrykningsmembran anslås til 10–30 år, avhengig av utførelse, kvalitet og bruksmønster.

Det gjøres oppmerksom på at skader i skjulte konstruksjoner kan oppstå uten forvarsel. På sikt må det påregnes utskifting av badet, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig.

Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt innvendig tak.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledding under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er påvist svertesopp i fugene i dusjsonen. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag for soppen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Misfargede fuger er i hovedsak et estetisk forhold. Mikroorganismer som etablerer seg i flisfuger utgjør normalt ingen helsefare. Overfladisk misfarging kan i enkelte tilfeller reduseres med rengjøring, men i dusjsoner sitter misfarging og soppvekst ofte dypt i fugematerialet, og rengjøring vil da ha begrenset og midlertidig effekt. Fuger i dusjsonen utsettes for høy vannbelastning og har derfor begrenset levetid før omfuging må påregnes.

Det presiseres samtidig at vedvarende misfarging eller soppdannelse i enkelte tilfeller kan være en indikasjon på bakenforliggende fuktpåvirkning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter). Det er i tillegg målt en høydeforskjell på ca. 30mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 1,5 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig utført arbeid med flislegging, fugging og silikonerer, f.eks ujevnheter, sprang på fliser o.l. I tillegg er det registrert bom i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheng til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ufagmessig arbeid er kun et estetisk avvik, våtrommet fungerer fint med dette avviket. Fliser med bom er imidlertid mer utsatt for sprekkdannelse ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen, og over tid kan dette føre til at fliser og/eller flisfuger løsner eller sprekker dersom forholdet ikke utbedres. For å få tilstandsgrad 1 må rommet flislegges på nytt.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har ett eldre plastsluk med stakeplugg i dusjen, og det er synlig påstrykningsmembran i sluket.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) samt synlige avslutninger og eventuelle symptomer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver produkter eller utførelse. På grunn av dette har takstmannen ikke mulighet til å verifisere at tettesjiktet er korrekt utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

AVVIK TG3:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Det originale sluket ble ikke skiftet ut da badet ble pusset opp. Sluket mangler klemring, og det er heller ikke benyttet slukmansjett. Løsningen ved sluket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende utført. Det er i tillegg registrert synlige utettheter rundt sluket som følge av alder og slitasje på membranen. Forholdet medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

- Det mangler tettesjikt rundt rørgjennomføringene under servanten, et område som er definert som "våt sone". Denne utførelsen medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. I henhold til NS 3600 settes tilstandsgrad 3 grunnet "membran ikke tilfredsstillende eller ikke tilstedet"

AVVIK TG2:

- Det er registrert en inspeksjonsluke i veggen i dusjonen. Luken er fuget igjen med silikon og lot seg ikke åpne på befaringdagen. Det er derfor ukjent om tettesjiktet er ført kontinuerlig bak luken. En slik løsning i våtsone vurderes som uheldig da tettesjiktet kan være brutt.

- Membran/tettesjikt har passert 15 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Sluket er av eldre dato, da produksjon av sluk med stakeplugg opphørte tidlig på 2000-tallet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluket er oppbrukt. Normal tid før utskifting av plastsluk er 30–50 år.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Løsningen ved sluket lar seg normalt ikke utbedre på en forsvarlig måte uten inngrep i gulvkonstruksjonen. For å oppnå en tilfredsstillende løsning må sluk, membran og tilhørende overgang mellom sluk og tettesjikt etableres på nytt. Inntil en slik oppgradering gjennomføres anbefales det å begrense vannbelastningen på gulvet, for eksempel ved bruk av lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk. Uten tiltak kan vann trenge inn i konstruksjonen og over tid føre til fuktskader i omkringliggende bygningsdeler.

- Det anbefales å utbedre rørgjennomføringene slik at overgangene sikres mot fuktpåvirkning, samt å undersøke øvrige skjulte rørgjennomføringer. For å kontrollere disse vil det være behov for en rørlegger til de- og remontering av utstyr. Uten tiltak kan fukt trenge inn i konstruksjonen ved en fuktbelastning.

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må hele tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil bli harde og sprø med tiden, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, installasjon, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være fleksibel nok til å tåle små bevegelser som ofte skjer i bygninger. Hvis den blir sprø, vil den sprekke ved den minste bevegelse. Når membranen får sprekker, vil den ikke lenger være vanntett, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.
Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20-40 år.

- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. For eldre bad vil det imidlertid i de fleste tilfeller være svært vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe slik dokumentasjon. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Lokal utbedring av membran/tettesjikt ved sluk og rørgjennomføringer er lagt til grunn for kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører og lys, dusjhjørne med forheng og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

- Det er påvist korrosjon på speilet. Dette er en kjemisk reaksjon som over tid bryter ned belegget på baksiden av speilet, ofte synlig som mørke eller brunlige misfarginger langs kantene.

- Det er påvist at dusjsettet er delvis løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

- Slike skader lar seg normalt ikke utbedre, og speilet bør vurderes skiftet dersom man ønsker en penere visuell fremtoning. Korrosjonen har ingen betydning for funksjonaliteten utover det estetiske.

- Det anbefales å etterfeste dusjsettet til veggen med egnede festemidler. Uten tiltak kan dusjsettet løsne ytterligere over tid.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i veggen over dusjen og tilluft via en luftespalte på 13mm under dørbildet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet har i dag kun naturlig avtrekk, noe som ikke alltid er tilstrekkelig for å fjerne fukt. Vanndamp som ikke blir effektivt luftet ut av våtrommet, kan over tid føre til kondens og fuktrelaterte skader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres mekanisk ventilasjon, for eksempel ved montering av elektrisk vifte i rommet eller i toppen av luftesjakten. Det er imidlertid vanlig at borettslag og sameier har vedtekter som begrenser eller forbyr tilkobling av elektrisk vifte til felles luftesjakt, da dette kan medføre ubalanse i ventilasjonssystemet for øvrige seksjoner. Det anbefales derfor å avklare aktuelle løsninger med styret før tiltak iverksettes. Videre kan det være hensiktsmessig at borettslaget/sameiet vurderer oppgradering til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig og stabil fjerning av vanndamp.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsonen, fra kjellerstuen. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt. Ved visuell inspeksjon ble det heller ikke avdekket noe avvik.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato, og det er sannsynligvis ingen membran/tettesjikt. Rommet fungerer fint med dagens bruk, men vær oppmerksom på at vaskerom har samme krav til membran/tett våtsone som et bad. Ved en lekkasje kan den omkringliggende konstruksjonen bli skadet. Rommet ligger imidlertid i kjelleren og det er tilgang til sluk via tilstøtende rom via spalte i veggen, så skadeomfanget blir begrenset.

Eier opplyser at rommet er flislagt i regi av dem, men det ble ikke etablert noe tettesjikt som dem er klar over.

På gulvet er det flislagte overflater.

På veggene er det fliser og innvendig tak med malte slette flater.

Innredningen er bestående av utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt en helhetsvurdering av vaskerommets tilstand, og samlet tilstandsgrad 3 er satt for rommet med bakgrunn i at rommet mangler sluk, samt alder og manglende tettesjikt. Det anses ikke nødvendig å gjennomføre en detaljert vurdering av alle kontrollpunkter, da utbedring av tettesjiktet uansett vil innebære en totalrenovering av vaskerommet.

Selv om vannbelastningen normalt er lavere i et vaskerom enn i et bad, regnes begge som våtrom og er derfor underlagt tilsvarende krav til fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer tilfredsstillende med dagens bruk. For å oppnå tilstandsgrad 1 må det etableres sluk og membran i samsvar med gjeldende krav for våtrom, noe som i praksis vil innebære en totalrenovering av rommet. Det presiseres at forskriftskravene til våtrom er de samme for bad og vaskerom, selv om den faktiske fuktbelastningen og risikoen normalt er lavere på et vaskerom. Sett opp mot dagens bruk vurderes dette derfor ikke som et umiddelbart nødvendig tiltak. Det anbefales likevel installasjon av en fast montert lekkasjesikringsløsning utført av rørlegger, for å sikre at alle risikoutsatte områder er tilstrekkelig dekket.

Kostnadsestimatet er basert på installasjon av et system for automatisk avstengning av vann ved lekkasje i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot flislagt baderomsvegg. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti for at tettesjiktet er tett.

Hulltaking kunne vært utført i vegg mot gangen, men da dette er en lite fuktutsatt del av rommet, vurderes en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, rustfri oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, mikro, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap

Komfyrvakt: Nei

Automatisk lekkasjestopper: Nei

Til info:

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkkenet. Det foreligger ingen opplysninger om det er utført endringer på vanninstallasjoner eller komfyrkurs etter 2010. Krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ble innført med teknisk forskrift (TEK10) og gjelder ved nybygg eller ved ombygging/oppussing der det etableres nye vanninstallasjoner eller legges ny kurs til platetopp eller komfyr. Det kan derfor ikke konkluderes med om kravene kommer til anvendelse i dette tilfellet. Uavhengig av dette anbefales det av sikkerhetsmessige hensyn å installere både lekkasjesikring og komfyrvakt.

MINDRE AVVIK:

Det er observert noe ufagmessig montering av oppvaskmaskinen. Oppvaskmaskinen er ikke korrekt justert i flukt med øvrige innredning. Dette er primært en estetisk detalj, og eventuell justering kan vurderes etter egne preferanser.

Årstill: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator plassert over kokesone med ventilasjonsrør skjult over himling.

Til info:

Ventilasjonsrøret ligger skjult i konstruksjonen. Det er ukjent hvor det fører, men normalt skal det føres ut til det fri enten gjennom yttervegg eller over yttertaket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber. Det er en kombinasjon av skjult og åpen rørføring.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrom vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Stakeluke ble ikke lokalisert, men eier opplyser at den er bak luken på badet i underetasjen. Det er synlig lufting av avløpsanlegget over tak, inspisert via loftet.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av avløpsrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skulte avløpsrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, som er en vanlig løsning for bygningens alder.

Denne løsningen baserer seg på at varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventilasjonsrør eller avtrekkskanaler (termisk oppdrift), mens tilluftventiler i yttervegger eller vinduer sørger for tilførsel av frisk luft. For å sikre effektiv luftutskifting, må tilluftventilene stå åpne hele døgnet.

Kapasiteten og luftutskiftingen er ikke kontrollert da dette krever spesialisert utstyr og kompetanse. En enkel kontroll er utført ved bruk av papirark eller røykappull, men det er ikke foretatt presise målinger. Det er ikke rapportert noen feil eller mangler. Vær oppmerksom på at avtrekket kan variere avhengig av utendørs temperaturforskjeller.

Jfr. punkt vedrørende ventilasjon/avtrekk på bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 300 liters OSO varmtvannstank, plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er koblet til stikkkontakten med et støpsel, noe som ikke er i samsvar med gjeldende forskrift. Ifølge forskriften skal varmtvannstanker kobles direkte til det faste elektriske anlegget uten bruk av støpsel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken bør kobles direkte til det faste elektriske anlegget av en kvalifisert elektriker. Uten tiltak kan dette føre til varmeutvikling i stikkkontakten og støpselet, med risiko for overbelastning og i verste fall brann. Selv om det ikke er krav om å utbedre den elektriske tilkoblingen i henhold til dagens forskriftskrav, da dette ikke var et krav på monteringsstidspunktet, er det sterkt anbefalt av sikkerhetsmessige årsaker.

TG 2 Varme, generelt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er elektrisk oppvarmet med varmekabel på begge bad og entré, ellers panelovner.

Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler på anlegget. Varmeinstallasjonen er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Eier opplyser om at varmekablene ble skiftet ut på begge bad i 2008 når badene ble pusset opp, Varmekablene i entré er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablen i entré har passert 20 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. Øvrige varmekabler er 18 år og nærmer seg også halvparten av forventet brukstid.

Levetiden til varmekabler kan variere avhengig av kvalitet, installasjon og bruk, men en installert varmekabel av god kvalitet kan normalt ha en forventet levetid på 30–50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entré, og det elektriske anlegget i boligen består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedbryteren er på 60A

AVVIK:

- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.

- Sikringsskapet mangler tilfredstillende kapsling/avdekning rundt enkelte sikringer slik at alle spenningsførende punkt er avskjernet fra bruker.

- Det er registrert to stikkontakter som ikke er betryggende festet. Løse stikk er lokalisert på vaskerommet og i kjellerstuen.

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.
Ukjent

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

:

Det eksisterer samsvarserklæring på følgende arbeid, men alt arbeid utført på det elektriske anlegget helt tilbake til 1999 er ikke dokumentert.

2008

Utbedring av Eltilsynsrapport

- Bytte kontakt i gang og kjeller og kjellerstue fra jordet til ujordet elko kontakt.
- Samsvarserklæring.
- Kontroll av hovedelektrode det ser ut som rekkehusene har felles ring jord det kommer i fra skap rett utenfor inngangsdør. skap nr: ks 2583.
- Flytting av stikk til trippel ramme. under lys bryter. tilkobling av jord i fra bryter boks.
- Utjevning av hoved vannkran.

Samsvarserklæring fra YIT building systems AS er fremlagt

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja :

Eier opplyser at det var eltilsyn i 2008. Ved stikkprøvekontroll ble det avdekket enkelte avvik, som i ettertid er utbedret. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt da kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja :

TILTAK:

På grunn av ovennevnte avvik og manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet EI-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredsstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnforhold er ikke synlig for kontroll og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller informasjon som sier noe om forholdet.

Til info:

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser. Det er dermed svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystemet er fra byggeår. Bygningsdelen er skjult i byggegrunn så materialvalg/løsning er ikke mulig å konstatere.

Til info:

Utvendig fuktsikring har stor betydning, men det kan ikke bekreftes om den er etablert eller utført tilfredsstillende, da dette ligger skjult under terreng. Aldersmessig slitasjegrad må uansett påregnes.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng har normalt ikke nødvendig tetthet til å motstå vanntrykk. På utsiden av vanlige yttervegger og gulv mot terreng må det derfor være et trykkbrytende og drenerende lag som hindrer at det oppstår vanntrykk og som sørger for å lede vannet uhindret ned til drensledning og videre bort fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Bygningen er eldre og har ukjent dreneringsløsning. Det ble ikke observert synlig fuktsikring av grunnmur, som knotteplast eller kantlist, ved befaring. Fuktsikringen kan enten mangle eller være avsluttet under terrengnivå. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring vil redusere konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra grunnen og kan over tid medføre fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring av utvendig tetting og fuktsikring av grunnmuren slik at denne føres tilstrekkelig opp over terrengnivå. På sikt må det også påregnes utskifting av drenering og utvendig fuktsikring, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå. Uten tiltak kan fuktpåvirkning over tid påvirke grunnmur, overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Ny drenering kan redusere fuktbelastningen, men det er ingen garanti for at kjelleren blir helt tørr, da eldre bygninger ofte mangler tettesjikt mot grunnen og kan være utsatt for kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Utvendig fuktsikring har stor betydning, men det kan ikke bekreftes om denne er etablert eller utført tilfredsstillende, da konstruksjonen ligger skjult under terreng. Aldersmessig slitasjegrad må uansett påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betongkonstruksjon. Fundamentløsningen er ukjent, men utføres normalt som betongdekke på faste eller komprimerte masser.

Vurderingen av grunnmuren er basert på bygningens alder (forventet levetid) og synlige avslutninger eller symptomer. Det ble ikke observert synlige avvik som indikerer feil eller mangler med grunnmur eller fundament. Det bør imidlertid påpekes at avvik kan forekomme ettersom bygningsdelen i stor grad er skjult, og muligheten for grundig inspeksjon er begrenset.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånede terreng. Terrengtet er opparbeidet med heller på oversiden samt terrasse og gressplen på nedsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Området er ifølge NVEs aktsomhetskart klassifisert som en mulig faresone for kvikkleireskred grunnet mulighet for marin leire. Dette er en generell aktsomhetsklassifisering som gjelder for store deler av både Oslo og Bærum. Aktsomhetskartene er ikke basert på stedsspesifikke grunnundersøkelser, og angir kun områder hvor det kan være nødvendig med nærmere vurdering ved byggearbeider eller terrenginngrep.
 - Det er observert stedvise ujevnheter i hellene samt en helle med sprekke. Årsaken kan være telepåvirkning (frostløft), setninger i underlaget eller påvirkning fra røtter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ingen tiltak er nødvendig med mindre det planlegges bygging eller terrenginngrep på eiendommen. Ved byggeprosjekter i aktsomhetsområdet kreves det vanligvis at tiltakshaveren engasjerer geoteknisk ekspertise for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare. Dette kravet gjelder også prosjekter som normalt er fritatt fra søknadsplikt.
 - Det anbefales å justere underlaget og legge hellene på nytt der det er ujevnheter, samt bytte den sprukne hellen ved behov. Uten tiltak kan ujevnheter gi økt risiko for snubling og bidra til vannansamlinger på overflaten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

De utvendige vann- og avløpsrørene er av ukjent type.

Det er ikke fremlagt informasjon om utskifting av rørene, og det legges derfor til grunn at rørene kan være originale fra byggeåret. For boliger oppført rundt 1970 er plastbaserte rørmaterialer vanlig, typisk PE for vannledninger og PVC eller PP for avløpsledninger. I enkelte tilfeller kan også kobberør eller galvaniserte stålrør forekomme, særlig i overgangsperioden før plastmaterialer ble enerådende.

Boligen har offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurderingen av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på alder (forventet levetid) siden bygningsdelen er skjult, og det ikke er noe mulighet for kontroll.

Til orientering kan nedgravde vann- og avløpsledninger påvirkes av terrengtrykk, telehiv og bevegelser i grunnen. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Ledninger svekkes og eldes over tid som følge av belastning, driftsforhold og materialets levetid.

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

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av rørene på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som det skal. Likevel er det viktig å være oppmerksom på at eldre rør har en viss risiko for svekkelse over tid. Gitt rørens alder og de potensielle påvirkningene fra terrengtrykk, telehiv og bevegelser i grunnen, kan det på sikt være økt risiko for skader som rørbrudd, lekkasje eller tilstopping.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Åpningene i rekkverket og mellom trinnene i trappen er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. For store åpninger kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, og bør vurderes ut fra et sikkerhetsmessig perspektiv.

- Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet til kjeller. Dagens forskrifter krever håndløpere på begge sider av trappen for å sikre trygghet og tilgjengelighet, spesielt for personer med nedsatt funksjonsevne.

- Rekkverket har liggende spiler med avstand på mer enn 20mm. Liggende spiler eller lignende løsninger gjør det enkelt for barn å klatre og tilfredsstillende ikke krav til sikker avgrensing (Ref: TEK17 §12-15).

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, noe som innebærer usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmålinger for å avklare eventuelle forhøyede verdier. Langvarig eksponering for radon kan medføre økt helserisiko over tid. Det bemerkes at ansvar for radonmåling normalt ligger hos borettslag eller sameie, men at ansvaret i enkelte tilfeller kan ligge hos den enkelte beboer.

- Takhøyden i underetasjen er målt fra ca. 2,13 m til ca. 1,18 m. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav til romhøyde i oppholdsrom, som krever minimum 2,4 m. Forholdet medfører redusert romvolum og brukskvalitet sammenlignet med dagens standard.

- Ved inspeksjon på loftet ble det registrert mangelfull branncelleinndeling mellom boenhetene. Det er oppført en skillevegg, men det ble observert manglende brannhemmende plater samt glipper i konstruksjonen. Veggen fremstår derfor ikke som en tett brannskillende konstruksjon.

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

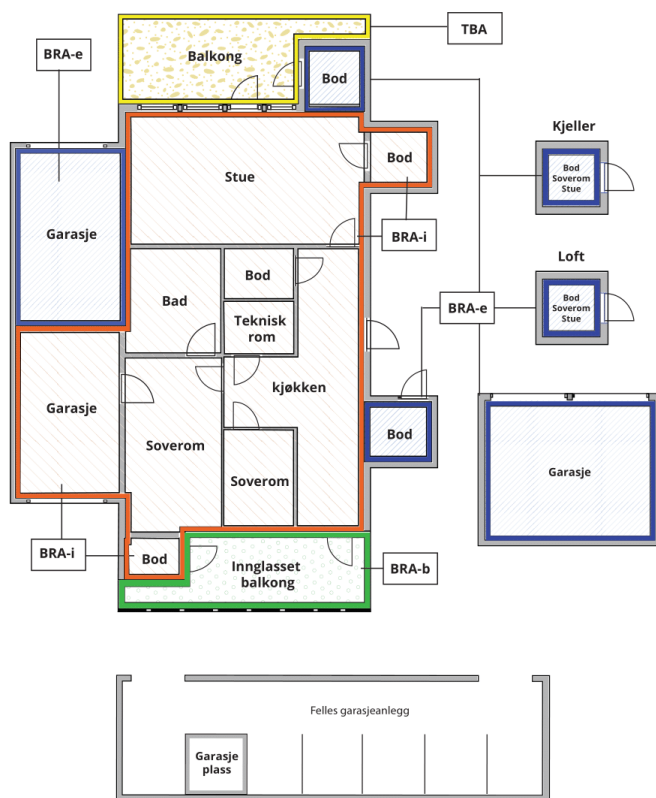
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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 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 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

Selveier rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	45			45	
1. Etasje	49	4		53	5
Underetasje	44			44	22
SUM	138	4			27
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Tre soverom, bad, gang, bod		
1. Etasje	Stue, kjøkken, entré	Utvendig bod	
Underetasje	Kjellerstue, bad, vaskerom, bod, gang		

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer i tillegg en utvendig bod på ca. 4 m² samt en utvendig bod som deles med naboen. Den delte boden er ikke medtatt i arealoppsettet da den benyttes av flere bruksenheter. Den utvendige boden var fylt med eiendeler og utstyr som ville vært tidkrevende å flytte på. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen disponerer i tillegg en garasje i felles rekke. Garasjen er ikke medtatt som BRA-e i rapporten, da eier opplyser at den ikke er adskilt med vegger mot tilstøtende garasjer. Det gjøres oppmerksom på at garasjen heller ikke er tilstandsvurdert, da bygningen inngår i fellesarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggetegningene samsvarer med dagens bruk av rommene. Det er imidlertid registrert at veggen mellom kjellerstuen og badet er flyttet. Riving eller endring av innvendige vegger mellom oppholdsrom er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner eller brannskiller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Karl-Magnus Gustavsven	Takstingeniør
	Fakhirah Jabeen Ahmad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	94	370		0	159 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Belsetveien 47

Hjemmelshaver

Ahmad Fakhirah Jabeen, Sarfraz Muhammad

Boligselskap

Gommerud
Huseierforening

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Rykkinn i Bærum. Bebyggelsen i området er en blanding av boligblokker og rekkehus. Rundt Rykkinn er det fine turmuligheter både sommer og vinter, både i nærområdet, området langs Lommedalselven og videre inn i Bærumsmarka/Nordmarka. Her er det et populært tur- og skiterreng med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er gangavstand til matbutikker, diverse servicetilbud og fasiliteter med nærcenter på Rykkinn og Kolsås. En kort kjøretur unna ligger også Sandvika storsenter med flere spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. I nærområdet finner du også Kolsås Skisenter og Kirkerudbakken skisenter med bakker for både store og små. En liten kjøretur unna ligger også Kadettangen, en meget populær badestrand i Sandvika og et fint utfartssted for bading, grilling, lek. Området er totalt renovert i 2019, med nytt flott stupetårn, baderampe for rullestolbrukere og flott sandstrand og grøntområder. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med T-bane på Kolsås og flere bussholdeplasser i nærområdet.

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

Opplyses av megler i salgsoppgaven

Om tomten

Boligen ligger i et skrånede terreng. Terrenget er opparbeidet med heller på oversiden samt terrasse og gressplen på nedsiden.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger innhentes av megler og fremgår av salgsoppgaven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Kommunal Informasjon		Byggetegninger, ferdigattest etc	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	26.03.2026	Nytt tak over balkongen

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Mandatet for oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport (uten verdisetting) i henhold til forskriften til avhendingsloven og NS 3600. Rapporten skal benyttes ved salg av boligen og omfatter boligens innvendige og utvendige bygningsmasse samt terrengforhold.

Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringdagen. Boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.