

Tilstandsrapport



Enebolig



Alfheimveien 8 B, 1358 JAR



BÆRUM kommune



gnr. 38, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 22486-1017

Referansenummer: KN8384

Foretak: BUILTBY AS

Takstingenør: Matias Utnem

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@builtby.no
920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Overordnet vurdering

Boligen er oppført i 1923 og fremstår med normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men flere bygningsdeler har nådd eller er i ferd med å passere sin forventede levetid. Det er registrert enkelte konstruksjonsmessige og tekniske avvik, herunder slitasje på kledning, eldre vinduer i kjeller, skjevheter i etasjeskillere, manglende rekkverk på trapper, samt lokale fuktskjolder og forhøyede fuktmålinger i risikoutsatte konstruksjoner mot terreng.

Våtrommene i boligen er etablert på 1990-tallet og har passert normal levetid for membran og tettesjikt. Flere av badene er gitt TG2 på bakgrunn av slitasje, misfargede fuger og usikkerhet rundt tettesjikt, mens badet i 1. etasje er gitt TG3 på grunn av mangelfull tilslutning mellom membran og sluk samt ikke-fungerende ventilasjon. Kjøkken i 1. etasje er nytt (2025), mens kjøkken i kjeller fremstår med tydelig slitasje og begrenset ventilasjonsløsning.

Tekniske installasjoner består av en kombinasjon av eldre kobber- og støpejernsrør, samt nyere rør-i-rør-installasjoner. Flere rørstrek har passert forventet brukstid, og avløpsanlegget vurderes å være modent for utskifting. Varmtvannsbereder er fra 2015 og fremstår i normal teknisk stand. Ventilasjonen er hovedsakelig basert på naturlig avtrekk, supplert med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Samlet vurderes boligen å ha et moderat til vesentlig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på kort til mellomlang sikt, med særlig fokus på bad, deler av tekniske installasjoner, drenering/fuktsikring og utvendige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takplater (takpanner).

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål.

Bygningen har yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse, kledd med liggende trekledning. Veggkonstruksjonen antas å være isolert etter eldre krav.

Takkonstruksjonen består av saltak oppført med trekonstruksjoner. Boligen har vinduer og balkongdører i 1. og 2. etasje med registrert produksjonsår 2012. Disse er utført med trekarm og tolags isolerglass. I kjelleretasjen er det montert eldre vinduer med ukjent alder og varierende utførelse.

Boligen har en balkong i 2. etasje med utgang fra soverom.

Balkongen er oppført med terrassebord som gulvdekke og rekkverk bestående av malt kledning. Høyden på rekkverket er målt til 95 cm.

I 1. etasje finnes det en terrasse med direkte tilgang fra hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: fliser i gang, stue og bad, parkett eller.

Vegger: malte betongvegger.

Himling: malte slette flater og takplater.

1.etasje:

Gulv: malte tregulv, parkett, fliser i entre og fliser på badet.

Vegger: malte slette vegger. Fliser på badet.

Himling: malte slette flater. Det er downlights på kjøkkenet.

2.etasje:

Gulv: malte tregulv og parkett, fliser på badet.

Vegger: malt panel og malte slette flater, fliser på badet.

Himling: malt panel og malte slette flater.

Trapper: Malt trapp med panel på vegger og himling.

Etasjeskillerne i boligen er oppført med tradisjonelt trebjelkelag.

Trappen fra entre opp til 2. etasje er innebygget og har tette trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etasje:

Ifølge eier er badet trolig etablert sent på 1990-tallet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Basert på antatt byggeår sent på 1990-tallet har badet en alder på over 25 år. Byggforsk angir at levetiden for tettesjikt og sluk normalt ligger i området 25–30 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Med bakgrunn i dette er det sannsynlig at badets tekniske komponenter nærmer seg slutten av anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for oppgradering eller full rehabilitering av badet for å sikre fremtidig fuktsikkerhet og funksjonalitet.

Veggene er kledd med keramiske fliser, himling har slett malt overflate.

Badet er innredet med servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med integrert belysning, dusjhjørne og gulvstående toalett. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Bad 1.etasje:

Ifølge eier er badet trolig etablert sent på 1990-tallet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Basert på antatt byggeår sent på 1990-tallet har badet en alder på over 25 år. Byggforsk angir at levetiden for tettesjikt og sluk normalt ligger i området 25–30 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Med bakgrunn i dette er det sannsynlig at badets tekniske komponenter nærmer seg slutten av anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for oppgradering eller full rehabilitering av badet for å sikre fremtidig fuktsikkerhet og funksjonalitet.

Veggene er kledd med keramiske fliser, himling har slett malt overflate.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme.

Badet er innredet med servant med speil over, dusjhjørne og gulvstående toalett.

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte. Det er ikke registrert spalte eller annen løsning for tilluft via dør eller vegg.

Bad kjeller:

Ifølge eier er badet trolig etablert sent på 1990-tallet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Basert på antatt byggeår sent på 1990-tallet har badet en alder på over 25 år. Byggforsk angir at levetiden for tettesjikt og sluk

Beskrivelse av eiendommen

normalt ligger i området 25–30 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Med bakgrunn i dette er det sannsynlig at badets tekniske komponenter nærmer seg slutten av anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for oppgradering eller full rehabilitering av badet for å sikre fremtidig fuktsikkerhet og funksjonalitet. Veggene er kledd med keramiske fliser, og malt slett himling. Gulvet er belagt med keramiske fliser og har elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri. Over servanten er det speil samt lysarmatur med integrert strømuttak. Dusjsonen er avskjermet med glassdører. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i kjeller er innredet med underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat og har dobbel oppvaskkum med etthånds blandebatteri. Det er installert hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilatoren er av typen resirkulerende med kullfilter, uten utkast til friluft. Ventilatoren er plassert over platetoppen og er utstyrt med kullfilter. Kjøkkenet i 1. etasje er utstyrt med ny innredning fra 2025. Innredningen består av underskap med slette fronter og treimittasjon. Benkeplaten er i laminat med integrert sort oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilator er plassert over platetopp og ført til friluft via utkast i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberør og nyere rør-i-rør-installasjoner. Det er plassert flere stoppekraner i anlegget. Hovedstoppekran er plassert i kjeller på badet og er av eldre type. I tillegg er det montert en nyere stoppekran ved vannfordelerskap i kjelleren, som stenger vannet lenger inn i boligen.

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

Boligen har hovedsakelig avløpsrør av eldre støpejern. Under vask på kjøkken og bad er det benyttet avløpsrør av plast, noe som indikerer delvis oppgradering av anlegget.

Boligen er i hovedsak ventilert med naturlig ventilasjon, bestående av spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger. I tillegg er det etablert mekanisk avtrekk på kjøkken via ventilator. Varmtvannsberederen er plassert på badet i 2. etasje. Den har en kapasitet på ca. 200 liter og er produsert i 2015.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

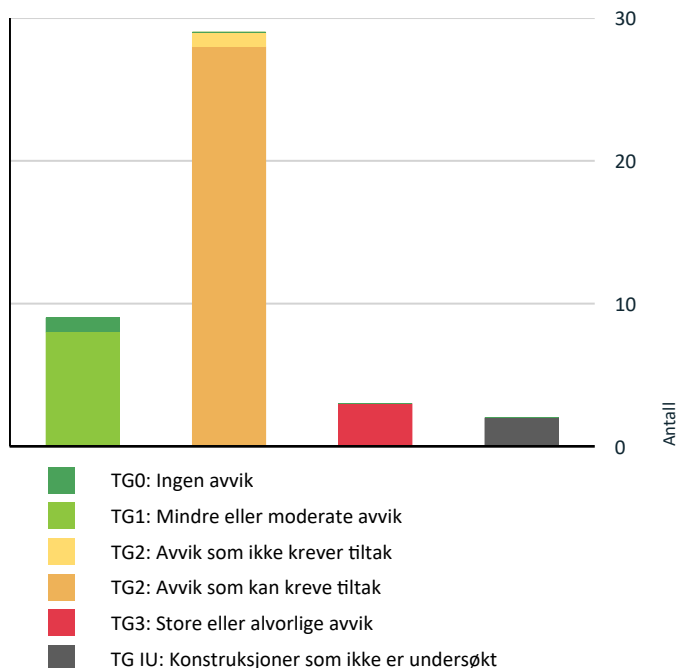
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

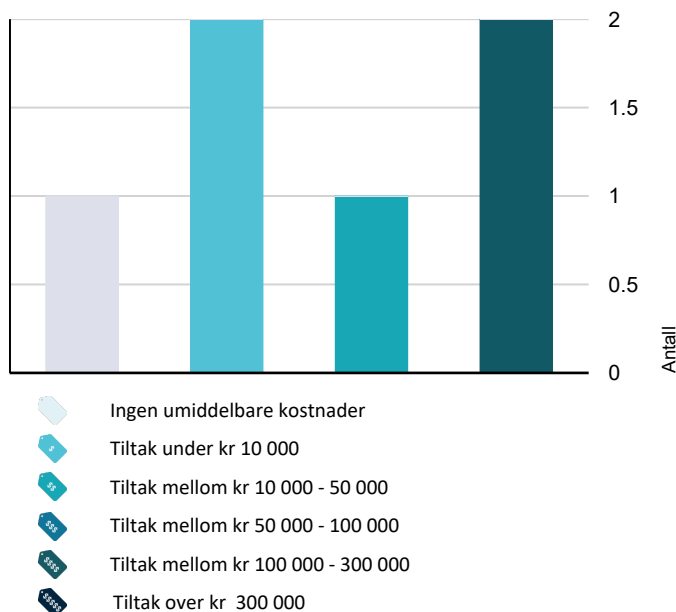
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1923

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TE 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takplater (takpanner). Visuell inspeksjon fra bakkeplan viser at tekkingen fremstår som hel og jevn uten synlige tegn til skader eller deformasjon.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Takvannet ledes via nedløp som avsluttes ved vegg uten utkast eller bortledning bort fra grunnmur. Det er ikke montert snøfangere på takflatene. Videre mangler nødvendig adkomst for feier i form av stigetrinn og plattform for sikker atkomst til skorstein eller feiepunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Overordnet fremstår renne- og nedløpssystemet i funksjonell stand uten synlige skader på beslag eller rør. Avslutning av nedløp direkte ved vegg uten tilstrekkelig bortledning representerer et avvik, da dette kan medføre vannansamling og fuktbelastning på grunnmur og fundament.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for nedfall av snø og is, og er spesielt kritisk ved inngangspartier og andre soner med ferdsel. Dette er et avvik i henhold til TEK17 §10-2 og NS 3600.

Manglende adkomst for feiing er et avvik i henhold til forskrift om brannforebygging. Det skal være sikker og permanent adkomst til feie- og kontrollpunkter på tak. Fravær av stigetrinn og plattform kan hindre forskriftsmessig tilsyn og øker risiko ved arbeid på taket.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsgrad 2 (TG2). Dette begrunnes med:

Manglende bortledning av takvann fra grunnmur

Manglende snøfangere

Fravær av påkrevd adkomstutstyr for feiing

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen har yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse, kledd med liggende trekledning. Veggkonstruksjonen antas å være isolert etter eldre krav. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, og konstruksjonen er ikke åpnet for inspeksjon, da dette ville krevd destruktive inngrep. Ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og stikkprøver i tilfeldig valgte områder ble det ikke registrert skjevheter eller synlige konstruksjonsskader.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Fasade med stedvis soltørket og oppsprukket panel, særlig rundt vinduer, hvor panelet fremstår eldre. Dette tyder på at deler av kledningen har begrenset restlevetid. Videre er det registrert manglende lufting bak kledningen i enkelte områder, samt fravær av musbånd. Manglende lufting kan medføre redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktakkumulering bak kledningen.

Ettersom konstruksjonen ikke er åpnet, kan ikke tilstanden på bakliggende vindsperre, isolasjon eller fuktsperre verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Basert på alder, slitasje og avvik som soltørking, sprekker, manglende lufting og fravær av musbånd, vurderes yttervegger og kledning samlet til Tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS 3600.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av saltak oppført med trekonstruksjoner. Den er visuelt innsisert både fra bakkeplan og fra innsiden av kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til svekkelser i sperrer, hanebjelker eller øvrige bærende deler. Konstruksjonen fremstår stabil og uten deformasjoner.

Det er registrert fuktskjolder i området rundt pipeløpet og i mønet. Fuktmålinger ble foretatt med egnet måleinstrument, og det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS 3600:2018. Selv om konstruksjonen fremstår stabil, representerer tilstedeværelsen av fuktskjolder et avvik som bør overvåkes.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer og balkongdører i 1. og 2. etasje med registrert produksjonsår 2012. Disse er utført med trekarm og tolags isolerglass. I kjelleretasjen er det montert eldre vinduer med ukjent alder og varierende utførelse.

Det er gjennomført visuell kontroll av vinduene, samt enkel funksjonstest av tilfeldig valgte enheter i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer og balkongdører i 1. og 2. etasje fremstår i tilfredsstillende teknisk stand med fungerende åpningsmekanismer og tette rammer. Det ble ikke registrert vesentlige skader på disse.

I kjelleretasjen er det observert skader og tydelig aldersslitasje. Dette inkluderer oppsprekking i treverk, sprukket glass i ett eller flere vindusfelt, samt generelt slitte overflater og konstruksjoner. Slike forhold svekker både isolasjonsevne og sikkerhet.

Det er viktig å merke seg at vinduer har en naturlig aldring, og eldre vinduer vil generelt ha dårligere isolasjonsevne enn nyere. Dette medfører høyere varmetap og reduserer energieffektiviteten i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS 3600:2018. Dette skyldes dokumenterte skader og aldring på vinduer i kjeller, samt at disse har ukjent alder og begrenset funksjon. Vinduer fra 2012 i øvrige etasjer fremstår i god stand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong i 2. etasje med utgang fra soverom. Balkongen er oppført med terrassebord som gulvdekke og rekkverk bestående av malt kledning. Høyden på rekkverket er målt til 95 cm. Det er observert oppsprekking og aldring i terrassebordene, og nedre bord i rekkverket har synlige råteskader.

I 1. etasje finnes det en terrasse med direkte tilgang fra hage. Denne terrassen har betongdekke med påmonterte terrassebord. Det er registrert slitasje på terrassebordene i form av oppsprekking, og flere bord er helt løse. Rekkverket er målt til 90 cm, men det mangler rekkverk på deler av terrassen. Et blomsterbed fungerer i dag som en form for avgrensning, men dette tilfredsstiller ikke krav til sikkerhet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Både balkong og terrasse viser tegn til alders- og værrelatert slitasje. Oppsprekking og løse terrassebord indikerer svekkelser i materialene. Råteskade i nedre del av rekkverk på balkongen bør utbedres for å hindre videre nedbrytning. Rekkverkshøydene på hhv. 90 og 95 cm er under dagens krav på 100 cm, jf. gjeldende tekniske forskrifter for fallhøyder over 50 cm. Manglende rekkverk på deler av terrassen i 1. etasje utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved bruk av blomsterbed som fysisk barriere.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsgrad 2 (TG2). Avviket gjelder slitasje og oppsprekking i terrassebord, løse bord, lav rekkverkshøyde samt manglende og skadet rekkverk. Disse forholdene utgjør et vedlikeholdsbehov.

TG 2 Utvendige trapper

Inngangspartiet har utvendig trapp med høyde målt til over 50 cm. Trappen er uten rekkverk, og er oppført i tilknytning til boligens hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende rekkverk på trapp med høyde over 50 cm utgjør et tydelig avvik fra gjeldende krav til sikkerhet i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17 § 12-17). Rekkverk skal monteres der det er fare for fallhøyde over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, grunnet manglende rekkverk på høy trapp. Avviket er ikke av alvorlig bygningsmessig karakter, men er vesentlig med tanke på personsikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller:

Gulv: fliser i gang, stue og bad, parkett eller.

Vegger: malte betongvegger.

Himling: malte slette flater og takplater.

1.etasje:

Gulv: malte tregulv, parkett, fliser i entre og fliser på badet.

Vegger: malte slette vegger. Fliser på badet.

Himling: malte slette flater. Det er downlights på kjøkkenet.

2.etasje:

Gulv: malte tregulv og parkett, fliser på badet.

Vegger: malt panel og malte slette flater, fliser på badet.

Himling: malt panel og malte slette flater.

Trapper: Malt trapp med panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

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

Gulvoverflatene i boligen fremstår med bruksslitasje som er typisk for boligens alder og bruk. Det er registrert knirk i gulv. Det er slitasje i form av riper, hakk og sår. Manglende overgangslist mellom fliser og parkett i entré gir potensielt fare for oppsprekking eller skade over tid.

Vegger og himlinger fremstår som generelt velholdte, med kun normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad 2 (TG2). Begrunnelsen er samlet slitasje, knirk i flere rom og manglende overgangslist. Det foreligger ikke forhold som tilsier alvorlig skade eller behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillerne i boligen er oppført med tradisjonelt trebjelkelag. Dette er en vanlig konstruksjonsmetode i boliger av eldre og nyere dato.

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.

Det er målt skjevheter i etasjeskillerne. Slike skjevheter kan oppstå som følge av naturlig setning, uttørking, krymping eller overbelastning over tid.

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.

TG 2 Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger.

Kravet om radonreduserende tiltak og følgelig krav til måling, gjelder for boliger der eier ikke selv bor eller oppholder seg, altså utleieboliger.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med to ildsteder: en peisovn plassert i stue/kjøkken og en peis plassert i entre/stue i 1. etasje. Det er sotluke i kjeller, samt feierluke på loftet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.
- Feierluke er skadet.

Ved befaring ble det registrert at sotluken i kjeller har en defekt lukemekanisme og ikke kan lukkes forsvarlig. I tillegg mangler det plate under sotluken, noe som er et krav for å ivareta sikkerhet ved eventuell lekkasje av sot eller gjør. Det er ikke foretatt røyktest eller kontroll av skorsteinsløp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Påviste skader må utbedres.

TG3 - Grunnlaget er defekt lukemekanisme på sotluken og manglende plate under sotluke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet, og deler av veggene ligger under terreng. Gulvoverflatene består av fliser i gang, stue og bad, samt parkett i øvrige rom. Veggene er malt betong, og himlingene består av malte, slette flater.

Det er foretatt fuktmåling i en utforet vegg mot terreng. Målingen ble gjennomført med overflatemåler og stikkmåling i treverk, og verdien ble registrert til 20,7 vektprosent (%).

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Målingen viste en fuktverdi på 20,7 vekt %. Verdien indikerer at det er høy fuktighet i konstruksjonen, og det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang. Målepunktet ligger i en risikokonstruksjon (mot terreng), og fuktverdien anses som forhøyet.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 - Grunnlaget er fuktverdi over anbefalt grenseverdi og plassering i risikoutsatt konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Trappen fra entre opp til 2. etasje er innebygget og har tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det ble registrert at håndløper mangler på den ene siden av trappen. Dette avviker fra kravene til sikker bruk, spesielt i trapper med mer enn tre opptrinn. Håndløper på begge sider skal ivareta støtte og sikkerhet ved bruk, og fravær av dette kan utgjøre et sikkerhetsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG2 - Grunnlaget er fravær av håndløper på én side, noe som vurderes som avvik fra forskriftskrav til personsikkerhet i trapp. Trappen anses ellers som funksjonell og stabil.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Ifølge eier er badet trolig etablert sent på 1990-tallet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner.

Basert på antatt byggeår sent på 1990-tallet har badet en alder på over 25 år. Byggforsk angir at levetiden for tettesjikt og sluk normalt ligger i området 25–30 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Med bakgrunn i dette er det sannsynlig at badets tekniske komponenter nærmer seg slutten av anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for oppgradering eller full rehabilitering av badet for å sikre fremtidig fuktsikkerhet og funksjonalitet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med keramiske fliser, himling har slett malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging i fugene samt løs silikon i overgangene mellom bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

(TG2). Grunnlaget er misfargede fuger og løs silikon i overganger.

Veggenes overflater har en antatt alder på over 25 år. Ifølge Byggforsk er forventet teknisk levetid for flislagte våtromsvegger 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. Observerte avvik og alder tilsier at veggene nærmer seg slutten av sin anbefalte brukstid, og utskifting eller rehabilitering bør vurderes.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i fugene, misfarging av fugemateriale samt løs silikon i overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

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

TG2. Grunnlaget er registrerte sprekker i fuger, misfarging og løs silikonfuge i overgang til vegg.

Basert på antatt byggeår er gulvet over 25 år gammelt. Byggforsk oppgir forventet levetid for flislagte gulv i våtrom til 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. Med bakgrunn i alder og observerte avvik vurderes det at gulvet er nær eller ved slutten av sin funksjonelle levetid, og oppgradering bør påregnes for å sikre fortsatt fuktsikker drift.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk, begge av plast. Hjelpesluket er plassert i dusjsonen og leder vann til hovedsluket som er plassert midt i rommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på tidspunkt for oppføring eller utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig membran i noen av slukene. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det er derfor ikke mulig å vurdere utførelse, tilstand eller eventuell skade uten destruktive undersøkelser. Vurderingen er basert på alder og risikoforhold, ikke på observerte skader.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 - Grunnlaget for vurderingen er fravær av synlig membran, ukjent utførelse og badets alder.

Med antatt alder på over 25 år. Ifølge Byggforsk er forventet teknisk levetid for tettesjikt og sluk i våtrom normalt 20–30 år, avhengig av materialvalg og utførelse. Uten synlige skader, men med høy alder og manglende inspeksjonsmulighet, vurderes gjenværende levetid som begrenset. Utskifting bør vurderes for å redusere risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med integrert belysning, dusjhjørne og gulvstående toalett. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert via naturlig avtrekk. Det er avtrekksventil i yttervegg samt en ventil tilknyttet ventilasjonskanal i sjakt. Det er ikke etablert spalte under døren for tilluft, men det finnes vindu med integrert spalteventil.

Vurdering av avvik:

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

Badet er utstyrt med naturlig ventilasjon, men mangler tilluft gjennom dørterskel eller spalte under dør. Dette reduserer luftgjennomstrømmingen og kan begrense funksjonen til avtrekket, spesielt ved høy fuktbelastning. Tilstedeværelsen av spalteventil i vindu gir en alternativ tilluftskilde, men plasseringen er ikke optimal i forhold til effektiv luftutskiftning i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport

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

TG2 - Grunnlaget er manglende etablert tilluft under dør og begrenset dokumentasjon på effektiv luftutskiftning. Dette vurderes som et forhold som kan bidra til økt fuktbelastning over tid og redusert uttørkingsevne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk i tilliggende konstruksjon (utført fra soverom) viste ingen forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

Generell

Ifølge eier er badet trolig etablert sent på 1990-tallet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner.

Basert på antatt byggeår sent på 1990-tallet har badet en alder på over 25 år. Byggforsk angir at levetiden for tettesjikt og sluk normalt ligger i området 25–30 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Med bakgrunn i dette er det sannsynlig at badets tekniske komponenter nærmer seg slutten av anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for oppgradering eller full rehabilitering av badet for å sikre fremtidig fuktsikkerhet og funksjonalitet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med keramiske fliser, himling har slett malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i fliser samt misfarging av fuger. Skader i fliser og fuger kan føre til redusert motstand mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 - Grunnlaget er observerte sprekker i flisfuger, misfargede fuger og bygningsdelens alder. Dette klassifiseres som avvik i henhold til standardens beskrivelse for TG2.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i mørtelfugene og misfarging i deler av fugene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnlaget er registrerte sprekker i fuger og misfarging, som tilsvarer definisjonen av avvik i NS 3600 for TG2.

Basert på antatt byggeår er gulvet over 25 år gammelt. Byggforsk oppgir forventet levetid for flislagte gulv i våtrom til 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. Med bakgrunn i alder og observerte avvik vurderes det at gulvet er nær eller ved slutten av sin funksjonelle levetid, og oppgradering bør påregnes for å sikre fortsatt fuktsikker drift.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk av plast med synlig smøremembran som er påført ned i sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser tidspunkt for etablering.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Membranen er ikke korrekt tilkoblet sluket, da den ikke er ført under klemring slik fagmessig utførelse krever. I stedet er membranen smurt ned i sluket, noe som ikke gir en sikker tetting.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

TG3 - Grunnlaget er manglende fagmessig utførelse av tilslutningen mellom membran og sluk, som representerer et avvik med potensielt høy konsekvens.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servant med speil over, dusjhjørne og gulvstående toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte. Det er ikke registrert spalte eller annen løsning for tilluft via dør eller vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Det er registrert at avtrekksviften ikke fungerer. Det er heller ikke etablert spalte under døren eller annen løsning for tilluft. Manglende funksjon i avtrekksviften og fravær av tilluftsventilasjon gir redusert luftutskiftning i rommet, noe som kan føre til akkumulering av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg må skiftes ut/utbedres.

TG3 - Grunnlaget er at mekanisk avtrekk ikke er funksjonelt og at det mangler etablert tilluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

KJELLER > BAD

Generell

Ifølge eier er badet trolig etablert sent på 1990-tallet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner.

Basert på antatt byggeår sent på 1990-tallet har badet en alder på over 25 år. Byggforsk angir at levetiden for tettesjikt og sluk normalt ligger i området 25–30 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Med bakgrunn i dette er det sannsynlig at badets tekniske komponenter nærmer seg slutten av anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for oppgradering eller full rehabilitering av badet for å sikre fremtidig fuktsikkerhet og funksjonalitet.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med keramiske fliser, og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert misfarging og sprekker i fuger, samt områder med manglende fugemasse. Det er også observert svertesopp på enkelte deler av veggoverflaten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG2 - Grunnlaget er sprekker i fuger, manglende fuger, misfarging og registrert svertesopp.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med keramiske fliser og har elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert sprekker og misfarging i fugene. I tillegg mangler det silikonfug i overgangen mellom gulv og vegg i dusjsonen. Slike forhold svekker fuktsikkerheten i konstruksjonen og øker risikoen for vanninntrengning til underliggende sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 - Grunnlaget er sprekker og misfarging i fuger, samt manglende silikonfug i overgangen mellom gulv og vegg i dusjsonen.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk av plast. Det foreligger ikke dokumentasjon på tidspunkt for etablering eller oppgradering av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig membran i sluket. Fravær av synlig tilkobling mellom tettesjikt og sluk innebærer usikkerhet knyttet til membranens utførelse og tilstand. I tillegg er det etablert en tett list rundt dusjsonen, noe som hindrer naturlig avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TG2 - Grunnlaget er fravær av synlig membran i sluk og at tett list hindrer lekkasjevann fra å nå sluket.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri. Over servanten er det speil samt lysarmatur med integrert strømuttak. Dusjsonen er avskjermet med glassdører. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert spalte under dør eller annen synlig løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Mekanisk avtrekk er etablert, men det er ikke registrert spalte under dør eller annen tilluftsåpning. For å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming og fungerende avtrekk kreves det tilgang på erstatningsluft, vanligvis gjennom en spalte under døren eller ventil i vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG2 - Grunnlaget er manglende etablert tilluft, noe som reduserer luftutskiftning og anses som et avvik i henhold til gjeldende anbefalinger for ventilasjon i våtrom.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innreder med underskap med slette fronter og treimitasjon. Benkeplaten er i laminat med integrert sort oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilator er plassert over platetopp og ført til friluft via utkast i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på gulv inne i hjørneskap der vanninstallasjoner er plassert. Skaden kan være et resultat av lekkasje. Det er synlige, eldre vannrør i området, og stoppekran til kjøkken og videre opp til 2. etasje er plassert her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2). Grunnlaget er registrert skade på gulv inne i skap.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert ventilator over steketoppen. Ventilatoren er tilkoblet avtrekkskanal med utkast til friluft via yttervegg.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat og har dobbel oppvaskkum med etthånds blandebatteri. Det er installert hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilatoren er av typen resirkulerende med kullfilter, uten utkast til friluft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Innredningen viser tegn til slitasje. Det er registrert sår, hakk og noe oppsvulmet materiale, som kan skyldes fuktpåvirkning over tid. Skapfronter har synlige hull etter tidligere monterte håndtak, noe som trekker ned det visuelle inntrykket. Det er videre registrert oppstykket og skadet parkettgulv i området der tidligere kjøleskap har stått. Parketten er løs og har sprekker.

TG2 - Grunnlaget er synlig slitasje på skapfronter og benkeplate, samt skadet og oppstykket parkett.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilatoren er utstyrt med kullfilter. Den fungerer som et resirkulasjonssystem, der luften filtreres og tilbakeføres til rommet, uten utkast til friluft.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon med kullfilter reduserer lukt, men fjerner ikke fukt eller varme fra matlaging. Denne typen ventilasjon anses som en mindre effektiv løsning sammenlignet med avtrekk med utkast til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TG2 - Grunnlaget er at ventilasjonen ikke har utkast til friluft og dermed har begrenset evne til å fjerne fukt og varme.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberør og nyere rør-i-rør-installasjoner. Det er plassert flere stoppekraner i anlegget. Hovedstoppekran er plassert i kjeller på badet og er av eldre type. I tillegg er det montert en nyere stoppekran ved vannfordelerskap i kjelleren, som stenger vannet lenger inn i boligen.

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

Vurdering av avvik:

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

De eldre kobberørene har passert forventet teknisk levetid og vurderes å ha økt risiko for tæring, lekkasjer og brudd. Rør-i-rør-løsningene er mer moderne og gir mulighet for enklere vedlikehold og lekkasjesikring, der de er installert.

Hovedstoppekranen er av eldre type og er ikke testet da det er fare for skade ved betjening. Den nyere stoppekranen ved fordelerskapet gir mulighet for avstengning, men dekker ikke hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG2 - Grunnlaget er høy alder på kobberør, ufullstendig funksjonell hovedstoppekran og usikkerhet knyttet til den totale funksjonen i anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har hovedsakelig avløpsrør av eldre støpejern. Under vask på kjøkken og bad er det benyttet avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Støpejernsrør har begrenset levetid og er utsatt for innvendig korrosjon, avleiringer og tetteproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG2 - Grunnlaget er høy alder på støpejernsrør og ukjent tilstand på skjulte rørstrekk.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er i hovedsak ventilert med naturlig ventilasjon, bestående av spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger. I tillegg er det etablert mekanisk avtrekk på kjøkken via ventilator.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert på badet i 2. etasje. Den har en kapasitet på ca. 200 liter og er produsert i 2015.

Det er ikke registrert synlige avvik ved tilkoblinger, overløp eller installasjon ved visuell kontroll. Det er ikke kjent om berederen har lekkasjesikring eller

Tilstandsrapport

vannstoppventil. Berederen er 10 år gammel og fremstår som i normal teknisk stand ut fra tilgjengelig informasjon.

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.

Tilstandsgraden 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.

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.

Ikke oppgitt.

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

Ukjent Ikke oppgitt.

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

Ukjent

Ikke oppgitt.

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

Nei Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Ikke oppgitt.

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

Ukjent Ikke oppgitt.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja .

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke røykvarslere i boligen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det foreligger ikke geoteknisk dokumentasjon på grunnforholdene. Det antas det at boligen er fundamentert på komprimerte masser bestående av fjell, morene, sand, grus og/eller leire.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert synlig drenering rundt deler av boligen. På enkelte steder mangler topplist på grunnmursplaten. På øvrige deler av bygningen er det ingen synlig indikasjon på drenering, og det antas at det enten er eldre drenering eller at drenering mangler helt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Manglende topplist på grunnmursplast anses som et avvik fra anbefalt utførelse, da dette kan gi innsig av vann og smuss bak platen. Manglende synlig drenering rundt deler av boligen gir grunnlag for usikkerhet rundt systemets omfang, alder og funksjon. Det er ikke kjent når dreneringen sist ble etablert eller oppgradert. Dersom deler av bygningskroppen ikke er tilstrekkelig drenert, øker dette risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjoner under terrengnivå.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

TG2 - Grunnlaget er delvis manglende topplst og usikkerhet knyttet til alder, utførelse og tilstedeværelse av drens system rundt hele bygningskroppen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er visuelt besiktiget fra tilgjengelige områder. Det er ikke opplyst om materiale, men typisk konstruksjonstype antas å være støpt betong eller betongblokker, basert på byggets alder og utførelse.

TG 0 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er visuelt vurdert. Det ble registrert at terrenget har tilfredsstillende fall ut fra grunnmuren på de fleste områder.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

2012

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

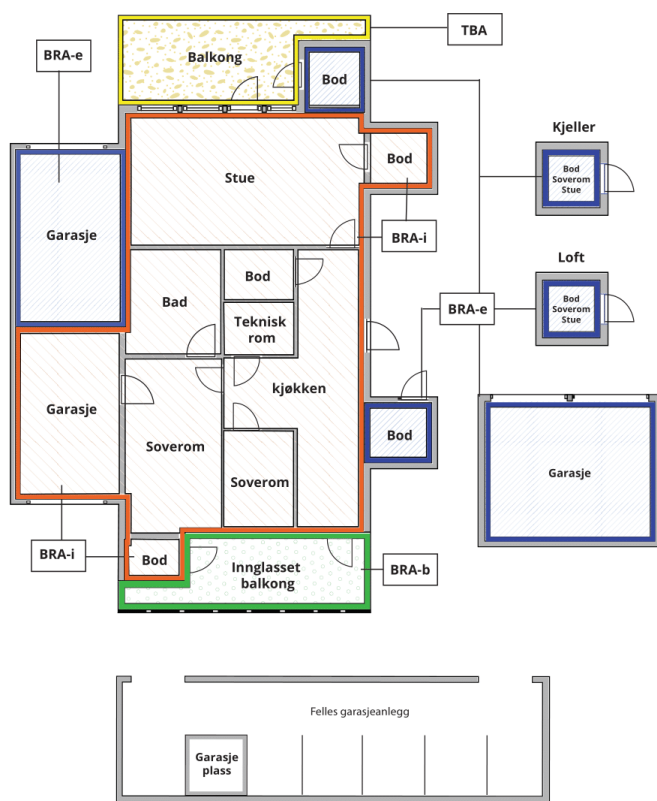
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	16			16	
2.Etasje	71			71	6
1.Etasje	77			77	47
Kjeller	75	52		127	
SUM	239	52			53
SUM BRA	291				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftsrom		
2.Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Gang 2		
1.Etasje	Stue/kjøkken, Stue, Bad, Entré, Kontor, Gang		
Kjeller		Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue	

Kommentar

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

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført måling av innvendig romhøyde i kjeller, og det er registrert høyde under 2,2 meter. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-7 kreves det minimum 2,2 meter romhøyde i oppholdsrom og rom for varig opphold. Kjellerrom med lavere himlingshøyde tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Det er registrert kun én rømningsvei fra kjeller.

Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-10 stiller krav om at alle boenheter skal ha minst to uavhengige rømningsveier fra oppholdsrom. Dette gjelder også for rom i kjeller som er beregnet for varig opphold.

Enebolig

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Matias Utnem	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	69		0	1545.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Alfheimveien 8 B							
Hjemmelshaver							
Baracoa AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Alfheimveien 8B har en ettertraktet og rolig beliggenhet i et veletablert boligområde på Jar, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Boligen ligger skjermet fra trafikk og støy, samtidig som både servicetilbud og rekreasjonsområder er lett tilgjengelig - her får du det beste av begge verdener. Dagligvarehandelen gjør du enkelt til fots, med Coop Extra like i nærheten og Meny i JAR-huset kun fem minutters gange unna. I JAR-huset finner du også apotek, blomsterbutikk, legesenter og tannlege - alle nødvendige tilbud samlet under ett tak. En kort kjøretur tar deg til både Bekkestua og CC Vest, hvor du får et bredt utvalg av butikker, spisesteder og spesialforretninger, samt vinmonopol og flere kjente kjeder innen mote, interiør, sport og dagligvarer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Regulering

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Om tomten

Eiet tomt på 1545 kvm.

Annet

Oppvarming:

Oppvarming skjer via elektriske varmekilder, med gulvvarme installert i flere rom. Det er 2 stk. peis/pesiovn i boligen i henholdsvis stue og spisestue og luft-til-luft varmepumpe.

Det er installert ny luftvarmepumpe i 2025. Anlegget bidrar til oppvarming, kjøling og forbedret luftsirkulasjon i boligen.

Rom høyder:

1. etasje:

Stue: 2,545 m

Bad: 2,500 m

Entré/gang: 2,568 m

2. etasje:

Gang: 2,496 m

Soverom: 2,611 m

Bad: 2,346 m

Kjeller:

Soverom: 2,027 m

Kjøkken: 2,183 m

Stue: 2,267 m

Soverom 2: 2,043 m

Merknad om eiendommen:

Det er i dag to boliger på eiendommen, og det pågår seksjonering. Seksjoneringen ikke var ferdigstilt på befaringsstidspunktet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 865 000

År

2004

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	01.09.2025	
---	------------	--

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 tjenestetyster.

• 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 tilgjengelig 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

BUILTBY AS

Gabels gate 25B

0272 OSLO

Org. No: 811 863 262 MVA

Foretaksregisteret

Ordrebekreftelse

22486-1017 - 1

Baracoa AS

c/o Willy Gautvik Bestumveien 73D

0283 OSLO

Oppdragets adresse

Alfheimveien 8 B , 1358 JAR

Tidspunkt for befaring

onsdag, 20.august 10:00

Ordredato	19.08.2025
Leveringsdato	20.08.2025
Takstingeniør	Matias Utnem
Rekvirert av	Baracoa AS
Betalingsbet.	Faktura
Betalingsfrist.	7 dager
Vår ref.	
Deres ref.	

Takk for din bestilling