


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Anton Tschudis vei 41 , 1344 HASLUM

 BÆRUM kommune

 gnr. 1, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 22644-1011

PropCloud ref nr: GO1535

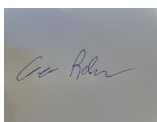
Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med sokkelleilighet beliggende i Anton Tschudis vei 41, Bærum kommune. Boligen er oppført på grunnmur av Leca e.l. Veggkonstruksjon i tre med liggende kledning. Saltak teknet med stålplater. (ala Decra) Garasjen ligger delvis under bakkenivå med støpt tak/dekke som fungerer som terrasse/uteareal for boligen.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Boligen har behov for modernisering/oppgradering. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner. Knirk/friksjonslyd i gulv kan forekomme.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Feiervesenet hadde ingen anmerkninger ved kontroll for 3-4 år siden ifølge oppdragsgiver/eier.

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

OPPVARMING:

Panelovner

Stråleovner på vegg på badene

Lukket ildsted i 1. etg (Eldre ovn som er kombinert brukt for parafin/ved)

Enebolig - Byggeår: 1978

VÅTROM

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør og sluk av plast. Stakeluke er synlig på vaskerommet. Ingen tegn til lekkasjer.

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på

befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. oso plassert på vaskerom.

Sikringsskap med eldre skrusikringer plassert i vindfang i leilighet og hovedenhet. *Skrusikringer" er ansett som utdatert og man bør fornye disse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger av eier på befaringsdagen, datert Bærum bygningsråd. 22.januar 1975. Ferdigattest er datert 5.oktober 1978.

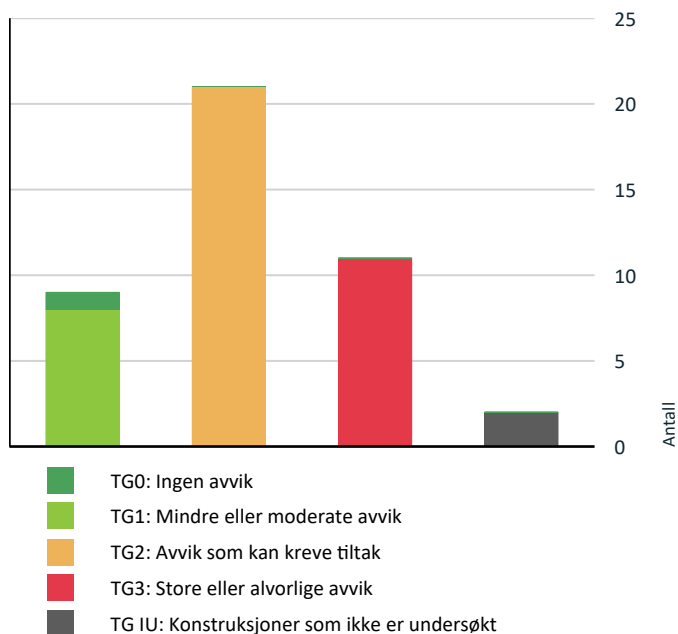
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Lagerrom tilknyttet garasjen er ikke inntegnet på byggetegninger og utgjør således et avvik. Areal er likevel medregnet. Konferer megler vedrørende avvik.

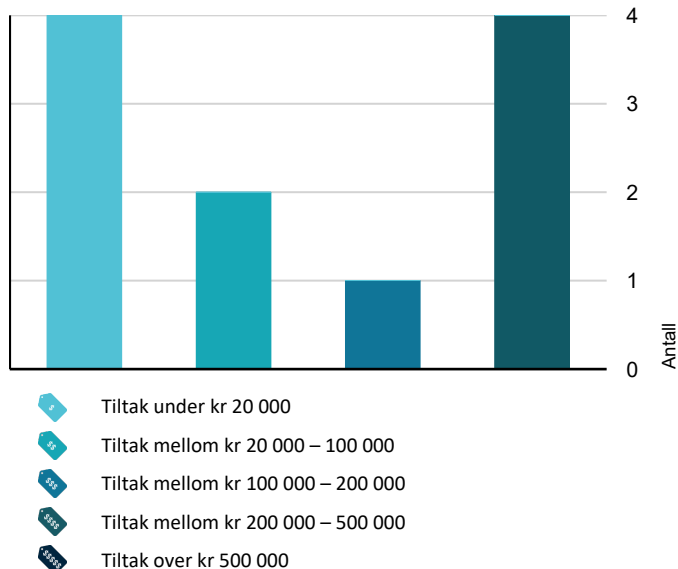
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det er oppholdsvær ved befaring ca. -7 grader C. Kontroll av korrekt utførelse av lyd -/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere/undersøke branntekniske utførelse, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken Leilighet > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Bad Leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken Leilighet > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. (5.okt 1978)

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er inspisert fra takfot ved bruk av stige, samt innvendig inspeksjon på kaldtloftet. Vurderingen er derfor begrenset til det som kunne observeres fra denne posisjonen. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket under befaringen. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Det anbefales å være oppmerksom på denne risikoen, og en grundigere undersøkelse kan utføres av fagpersonell under sikre forhold. Eier opplyser at det er lagt nye takplater som egeninnsats. Det er ikke synlige tegn til lekkasje fra taket sett fra innsiden på loftet.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Tettingen rundt antennen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle mangler eller behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Andre tiltak:

Tetting rundt antennen bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle lekkasjepunkter.

Dersom utettheter oppdages, bør disse utbedres for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagt stål benyttes i nedløp og renner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket. Dette kan medføre økt risiko for snø- og isras, noe som kan utgjøre en fare for personer og skade på eiendom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom. Oppdragsgiver opplyser at det aldri har forekommet ras fra taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av liggende og stående bordkledning. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er foretatt stikking i treverk for å avdekke evt råte på utsatte steder. Kledningen er inspisert fra bakkenivå. Kledningen montert etter datidens byggeskikk hvor krav til luftespalte var annerledes. Det ca. 8-10 mm luftespalte synlig fra undersiden.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler musebånd i nedre kant av kledningen. Dette kan medføre økt risiko for at smågnagere får tilgang til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør etableres musebånd i nedre kant av kledningen for å hindre at smågnagere får tilgang til konstruksjonen.

Manglende musebånd øker risikoen for skadedyrangrep, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert levetid for kledningen.

Ved eventuell utskifting av kledning bør det også sørges for tilstrekkelig luftespalte for å sikre god utlufting og redusere risiko for fuktskader.



📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

Eldre loftsluke med avvik i pakninger bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Det bør etableres oppkant av takbelegg rundt rørgjennomføringen for å hindre vanninntrenging.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader i takkonstruksjonen.



📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstill: 1975

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omrammingen rundt vinduene går helt ned til vannbrettet.

Det er stedvis værslitte karmen med oppsprekking i trevirket.

Utvendig tetting rundt vinduene lot seg ikke kontrollere uten demontering av bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Omrammingen rundt vinduene bør utbedres slik at listverket ikke går helt ned til vannbrettet, for å hindre oppsamling av fukt og redusere risikoen for råteskader i treverket.

Værslitte karmen med oppsprekking i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for vanninntrengning og råte.

Manglende kontroll av utvendig tetting rundt vinduene medfører usikkerhet om tettheten er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør i eik og malte balkongdør i tre. Hybel har dør i eik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører har pakninger som ofte blir slitt, noe som kan medføre redusert tetthet og funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakninger på eldre dører bør kontrolleres og eventuelt skiftes for å sikre god tetthet og funksjon. Redusert tetthet kan føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stuen i 1. etasje mot sørøst, samt støpt terrassedekke over garasje belagt med skiferstein mot sørøst. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

*Det er synlig fuktgjennomtrengning i garasjene, noe som indikerer fuktproblematikk. Skiferlagt terrasse var delvis snødekt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å besiktige hele overflaten. Det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget under befaringen.

*Terrassebordene er av eldre dato. Det er avflassing av overflatebehandling på rekkverket.

*Toppbordet på terrasse (skiferlagt) har stedvise råteskader og må byttes i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser av terrassedekket og skiferoverflaten når snøen er borte, for å avdekke omfanget av fuktgjennomtrengningen. Kostnadsoverslaget er kun ment for å avdekke eventuelle avvik. En utbedring av membran/tettesjikt vil ha en langt høyere kostnad.

Utbedring av tettesjikt og eventuelle skader bør utføres for å hindre videre fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid for garasjen og terrassen.

Overflatebehandling av rekkverk og vedlikehold av terrassebord bør også vurderes for å forhindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens holdbarhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, korkflis på kjøkken og teppe på soverom. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er sprekke i veggplate på soverom mot nordvest i 1. etasje.
Det er også sprekke i murvegg på soverom i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Sprekk i murvegg bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, da slike skader kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre risiko for videre rissdannelser eller fuktskader. Utvendige riss i mur bør tettes for å hindre frostsprengning. (Se også Grunnmur og fundamenter.)

Kostnadsoverslag er kun ment for å kunne utføre ytterligere undersøkelser. Dersom det skulle vise seg at sprekker har oppstått grunnet setninger, vil en utbedring ha et helt annet kostnadsnivå.

Sprekk i veggplate bør utbedres for å hindre ytterligere skade og for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i underetasjen.

Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder, og avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringdagen.

Følgende målinger er registrert uten avvik ihht NS 3600:2018:

Leilighet: stue 3–5 mm, soverom 3–5 mm.

Hovedenhet: 7 mm fra gang til stue, samt 12 mm høydeforskjell på stort soverom.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, har teppe og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Stue i hybel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.

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

Det er observert riss i muren i boden i leiligheten, samt i veggen på soverommet i leiligheten.

Det er også registrert saltutslag i bod mot nordøst.

Fuktskjolder er observert i sponplate i leiligheten. Årsaken til fukt i vegger kan sees i sammenheng med mangelfull drenering eller fuktsikring.

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.

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning og senke fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering eller ventilasjon.

Riss i muren og saltutslag bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for muggvekst, sverting av materialer og ødeleggelse av bygningsdeler over tid. For full forvisning om tilstand må vegger demonteres.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i hovedenheten er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon knyttet til rommets utførelse og benyttede produkter.

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

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

Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadeomfang. Badet har passert sin forventede levetid og bør renoveres i sin helhet.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt over eldre vinylgulv. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Det var ingen krav til fall på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Vinylbelegget har passert sin forventede levetid, noe som medfører økt risiko for skader og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

Fuger og fliser med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på underliggende konstruksjon.

Bom i fliser kan føre til at fliser løsner, og det anbefales å kontakte en fagperson for vurdering og eventuell utbedring.

Vinylbelegget under flisene har passert sin forventede levetid, noe som medfører økt risiko for skader og redusert funksjon.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Våtromstapet på vegger og vinylbelegg under fliser. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tettesjikt og sluk bør skiftes ut for å sikre rommets lekkasjesikkerhet, da dagens løsninger har usikker restlevetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Endring av bruk kan øke risikoen for skader, selv om det ikke ble avdekket lekkasjer på befaringsdagen.

Det anbefales bruk av lukket dusjkabinett som en midlertidig løsning. Kostnadsoverslag er satt for en totaloppussing av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommets innredning med nedfelt servant og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Hylleplaten bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade og redusert funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være ytterligere forringelse av innredningen og økt risiko for fuktskader.



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklimate.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i våtsone mot badekar.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Ikke oppført med de krav og løsninger som i dag stilles til et våtrom.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte murvegger. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe avflassing av maling/puss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av maling og puss der det er avflassing, for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere nedbrytning av konstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt på tilfeldig valgte steder. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det var ingen krav til fall på gulvet i henhold til regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ingen dusj eller annen form for bruk av fritt vann i rommet, kun utslagsvask på vegg. Risikoen for vannutslipp til tilstøtende rom vurderes derfor som lav.

Det bør likevel utvises oppmerksomhet på at høydeforskjellen mellom sluk og terskel er mindre enn anbefalt, da dette kan medføre økt risiko for vannskader til omkringliggende konstruksjoner dersom det skulle oppstå lekkasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, og det er ikke etablert noe form for tettesjikt. Gulvet består kun av malt betong, og veggene er malte murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt i våtsonen for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Manglende membran/tettesjikt medfører betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader. Det er med dagens bruk ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, men ved endret bruk kan risikoen øke betraktelig.

Kostnadsoverslaget er ment som et lokalt tiltak, for eksempel å etablere et belegg på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

utslagsvask på vegg

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga konstruksjonsmessige årsaker. Kun murte vegger. Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Bad i leilighet fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

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

De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert svertesopp i mur ved vindu. Dette kan tyde på fuktproblematikk i området, og bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak

Svertesopp bør fjernes, og det anbefales å undersøke årsaken til fuktproblematikken nærmere for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til videre utvikling av sopp, forverring av fuktskader og redusert inneklime.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på belegget er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av gulvbelegget, da forventet levetid er utløpt.

Dersom belegget ikke skiftes, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Våtromstapet på vegger.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membran og sluk bør skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Eldre membran og sluk har økt sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til omfattende skader og kostbare utbedringer dersom vann trenger inn i bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, speilskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjnise med forheng.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger) Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, komfyr og mikrobølgeovn. Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Eier har byttet pakning og ventil i kran etter befaringdagen.

Årstall: 1990

Kilde: Eier



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i stål. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet.

Manglende bruksfunksjoner kan medføre redusert komfort og praktisk nytteverdi, samt økt risiko for slitasje og skader over tid.

UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekksvifte uten fettfilter, plassert høyt på vegg over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Andre tiltak:

Det bør etableres en ventilator som er tilpasset formålet, for å sikre effektiv fjerning av stekeos og fettpartikler. Manglende fettfilter og feil type avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt brannfare og tilsmussing av overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og våtromstapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. *Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekranene er av eldre dato og er ikke testet, da det erfaringsmessig kan være fare for lekkasjer ved testing av eldre stoppekraner. Det anbefales å vurdere utskifting eller nærmere kontroll av stoppekranene.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at en autorisert fagperson foretar en grundig gjennomgang av vannledningene for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger har større sannsynlighet for å utvikle skader over tid.



Stoppekran hovedenhet



Stoppekran leilichte

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør og sluk av plast. Stakeluke er synlig på vaskerommet. Ingen tegn til lekkasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luft sirkulasjon i boligen.

TG 2 Varmt vannstank

Beskrivelse

Varmt vannstanken er på ca. 200 liter. oso plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Ufagmessig løsning av rør bak tanken er observert. Dette bør undersøkes nærmere av autorisert VVS-personell.

Konsekvens/tiltak

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

Ufagmessig løsning av rør bak tanken bør undersøkes nærmere av autorisert VVS-personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være lekkasjer eller skader på røranlegget, noe som kan føre til vannskader og økte reparasjonskostnader.



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

Sikringskap med eldre skrusikringer plassert i vindfang i leilighet og hovedenhet. *Skrusikringer" er ansett som utdatert og man bør forny disse.

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.
1978
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?
Ukjent
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?
Ukjent
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

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?
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 En utvidet el-kontroll bør gjennomføres da det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

Generell kommentar

El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Lamper/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Undertegnede er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid på 30-40 år. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det er stedvis påvist en form for tettesjikt av plastmateriale mot mur.

Vurdering av avvik:

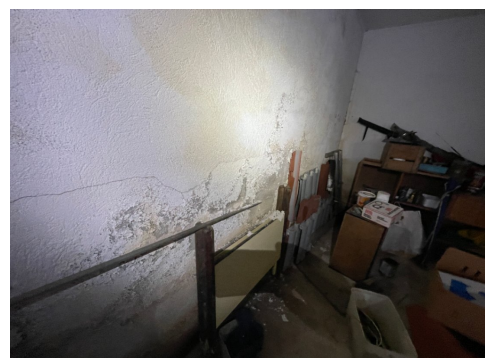
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring for å avdekke eventuelle behov for utbedring, da overskredet levetid og indikasjoner på redusert effekt medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke mulig å fastslå byggegrunnens beskaffenhet uten geotekniske undersøkelser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Årsaken til avviket er vanskelig å fastslå, men sprekken i muren i garasjen kan indikere setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere behov for utbedring, da slike riss kan indikere setningsskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre ytterligere skader på konstruksjonen og redusert stabilitet i bygningen.

Kostnadsoverslaget er forsiktig anslått, og er kun ment å dekke eventuelle ytterligere undersøkelser. Utbedringskostnader av skader/følgeskader vil ha en langt høyere sum.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av pusset naturstein eller lignende, samt mur av lettklinkerblokker. Muren er stedvis gjengrodd, noe som vanskeliggjør inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Påviste skader og sprekker må utbedres, og det bør etableres rekkverk eller annen nødvendig sikring på forstøtningsmuren i henhold til gjeldende krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå alvorlige strukturelle problemer og økt fare for personskaade som følge av fallulykker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TC 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverket må planeres med fall utover. Boligen ligger i skrånende terreng med naturlig avrenning. Det er likevel viktig at vann føres vekk, og at drenering/fuktsikring fungerer tilfredsstillende for å unngå fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegglivet, for å hindre unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

Brann- og lydskillende konstruksjoner mellom boenhetene bør vurderes nærmere dersom det skal gjøres endringer eller oppgraderinger, da det ikke er mulig å kontrollere disse uten destruktive inngrep.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverk på balkong, terrasse og trapper slik at de tilfredsstillers dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, da manglende radonsperre kan medføre helsefare.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

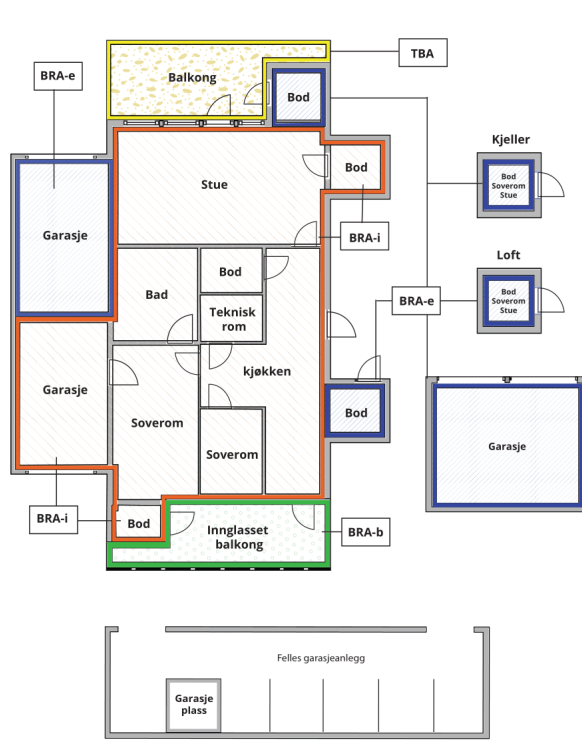
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan sprenge 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)		
1 Etasje	93			93	7
Underetasje	85			85	75
SUM	178				82
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Underetasje	Entré (hoved), vaskerom, bod, bod 2, bad leilighet, stue leilighet, kjøkken leilighet, bod leilighet, soverom leilighet, entré 2 leilighet		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Leilighet i underetasjen er oppmålt til 53 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger av eier på befaringsdagen, datert Bærum bygningsråd. 22.januar 1975. Ferdigattest er datert 5.oktober 1978.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasjeplasser delvis under bakkenivå.		71		71	
SUM		71			
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjeplasser delvis under bakkenivå.		Garasje	

Kommentar

Arealmålingen er utført av Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.
NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Lagerrommet utgjør ca. 26 m2 gulvareal + garasjeplasser 45 m2 = 71 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Lagerrom tilknyttet garasjen er ikke inntegnet på byggetgninger og utgjør således et avvik. Areal er likevel medregnet.
Konferer megler vedrørende avvik.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstmann
	Tore Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	1	205		0	1744.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Anton Tschudis vei 41

Hjemmelshaver

Henriksen Mette Kristin, Henriksen Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med leilighet beliggende i Haslum i etablert villastrøk. Stor tomt med god utsikt.

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.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, delvis naturtomt. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. forstøtningsmurer, støpt platting og trapp,

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Dobbel garasje med lagerrom, oppført i Leca med støpte gulv. Utvendig pusset. Leddporter i tre med manuell åpning. NB! Det er påvist store sprekker i murte vegger. Det er behov for nærmere undersøkelser av fagperson vedrørende eventuelle setningsskader. Saltutslag og avflassing på vegg i lagerrommet, antyder sviktende drenering/fuktsikring.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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