

Tilstandsrapport



Enebolig



Garasje



Rugdefaret 94 , 1396 BILLINGSTAD



BÆRUM kommune



gnr. 119, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 424 m² BRA-i: 349 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 22644-1021

PropCloud ref nr: SE5356

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

Uavhengig Takstingeniør

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 boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. 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. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkeniva, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut. Selv om drenering og grunnmursplast blir byttet, så kan det forekomme kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr.

Vær oppmerksom på at dette er en eldre bolig som ikke har samme standard som dagens boliger.

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

**Angående "Trimrom/hobbyrom" innenfor kjellerstuen så har eier revet ut all organisk materiale . Det er kun synlige murvegger og gulv igjen. Det må påregnes kostnader for å bygge opp rommet slik man ønsker.

OPPVARMING:

Panelovner

Peis i 1.etg

Ildsted underetasje

Eier opplyser om varmekabler/folie i følgende rom:

U-etg: Hall, kjellerstue , vaskerom, trimrom

Første etasje: Kjøkken, stue, gang, hjemmekontor, bad

Andre etasje: Bad

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre enebolig oppført i trekonstruksjon over krypkjellere og delvis på grunnmur av mur/betong. Utvendig stående

tømmermannskledning. Saltak teknet med betongtakstein.

VÅTROM

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Stoppekranen på vaskerommet er av eldre type og er ikke testet, da eldre kraner har økt risiko for lekkasje.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra Oso Hotwater, år 2008, og er plassert på vaskerommet.

Det anbefales å direktekoble varmtvannsberedere for å unngå varmgang i støpsel.

Sikringsskap med automatsikringer fra 1990.

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

Tegninger datert 8.juni 1990 stemmer delvis med dagens plan. (Badstue er ikke etablert/annen bruk av rommet) Disp. rom og "kjellerstue" er slått sammen til ett rom.

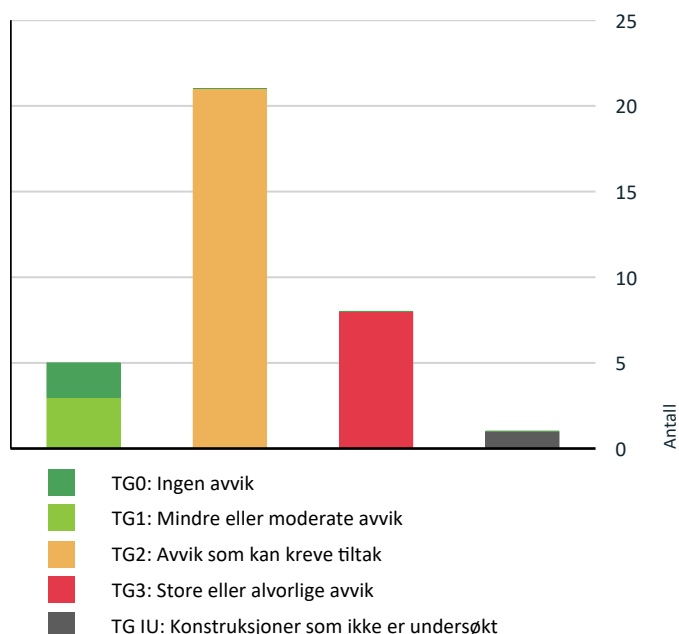
Garasje

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

Tegninger datert 1990 stemplet Bærum kommune.

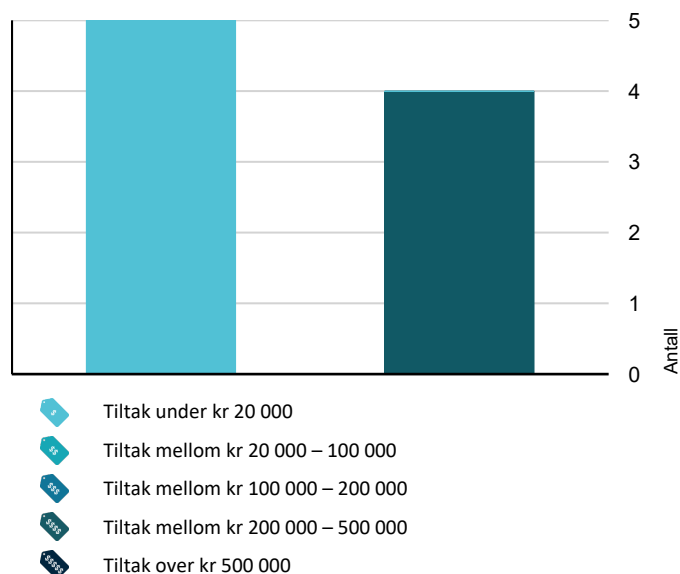
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det 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. 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. Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende iht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad /wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad (stort) > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



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



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



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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1948

Kommentar

bygget om i 1990.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1990	Boligen ble omgjort og tilbygget	Eier opplyser om at det ble foretatt vesentlige endringer da de overtok boligen i 1990.
2016	Takomlegg	Bjørn Blikk utførte en fullstendig takomlegging med ny papp, sløyfer og lekter. Samt ny betongtakstein og snøfangere. Kilde: Eier
2025	Deler av vegg mot vest har fått ny ytterkledning.	Deler av vegg mot vest har fått ny ytterkledning. Dette er utført på egeninnsats/familiedugnad. (/Håndverker internt i nærmeste familie.) Ref. egenerklæring
2025	Nytt vindu på bad loft og hobbyrom i u.etg.	Vindu på bak loft og hobbyrom i kjeller. Dette er utført på egeninnsats/familiedugnad. (/Håndverker internt i nærmeste familie.) Ref. egenerklæring

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eier opplyser om følgende: Bjørns Blikk utførte en fullstendig takomlegging med ny papp, sløyfer og lekter. Samt ny betongtakstein og snøfangere. Grunnet tegn til lekkasje fra tak.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket var snødekt på befaringstidspunktet, noe som begrenset muligheten for visuell kontroll av taktekkingen. Det anbefales ny kontroll når taket er fritt for snø.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekkingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne vurderes ved befaring fra takfot.

Konsekvensen av manglende undersøkelse er at skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra enkelte taknedløp ved grunnmur, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og omkringliggende områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et tilfredsstillende system for bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur, for å unngå risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Bortledning av vann på vest side

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, samt nyere konstruksjon på tilbygget del. Eier opplyser at deler av vegg mot vest har fått ny kledning i 2025, utført som egeninnsats med bistand fra fagfolk. Fasade/kledning består av 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. Inspeksjon er foretatt fra bakkenivå og det er utført stikkprøver på utsatte områder.

Det har ikke vært mulig å påvise lufting bak kledningen i hele veggens lengde.

Kledningen er stedvis montert etter datidens byggeskikk, hvor kledningen ofte ble festet direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av asfaltapp. Kledningen er stedvis montert lavere mot terreng enn anbefalt. Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillært fuktopptak i treverket og dårlig uttørking, noe som kan føre til at maling sprekker og kledningen råtner, spesielt ved stående bord med utsatt endeved. Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå dette, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten, men 30 cm er best for å sikre lang levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er stedvis montert nærmere terreng enn anbefalt, noe som øker risikoen for fukt- og råteskader på grunn av vannsprut og kapillært fuktopptak i treverket. Dette kan også føre til redusert levetid for kledningen.

Det er påvist mindre råteskader i enkelte kledningsbord over vindu på sørside.

Stolpe ved inngangsparti har påviste skader, samt tegn til fuktopptak i nedkant. Bæreevne bør holdes under oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen bør justeres slik at det er tilstrekkelig avstand til terreng, minimum 30 cm anbefales for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Råteskadede kledningsbord bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens levetid.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt fare for vannsprut og kapillært fuktopptak, noe som kan føre til oppsprekking, redusert levetid og råte i kledningen. Man må påregne utbedring av en del kledningsbord.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Eier informerer om at loftet ble innredet ca. 1990. Konstruksjonen er fra byggeår. Oppbygging av konstruksjonen er ukjent og det er ikke mulig å besikte denne da det er en lukket konstruksjon.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Man skal være oppmerksom på at eventuelle dampsperrer, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i forhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er observert eldre fuktskjolder ved soilrøret i takkonstruksjonen, samt stedvis eldre fuktskjolder i gulvbord på kneloft. Dette indikerer tidligere fuktproblemer. Årsak og eventuelt skadeomfang lar seg ikke avdekke uten destruktive inngrep.

Det anbefales å følge med på området for eventuelle endringer eller ytterligere fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av området rundt soilrøret for å avdekke eventuelle pågående fuktproblemer.

Videre overvåkning anbefales for å oppdage endringer eller nye fuktskader, da ubehandlet fukt kan føre til råte, sopp og skader på konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er varierende alder på vinduene, hvor majoriteten er fra 1990.

Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Eldre vinduer har ofte høyere varmetap enn nyere vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, noe som kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene. Eier opplyser at enkelte vinduer oppleves som trekkfulle. Det bør monteres sikring på gavlvinduer i loftsetasjen, da disse er tunge og innadslående uten noen form for sikring som i ytterste konsekvens kan føre til personskaade.

Takvinduer må ha jevnlig sjekk/bør byttes da disse har tydelige avvik. Utskifting/vedlikehold:

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

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige tegn til kondensering og fuktmerker på takvinduene. Dette kan indikere at det er behov for utbedring eller utskifting for å sikre tilstrekkelig funksjon og forhindre ytterligere fuktskader på takvinduene.

Ytterste glassrute inn mot krypkjeller fra toalettrom i kjeller er knust. Omramming rundt enkelte vinduer har liten eller marginal klaring.

Konsekvens/tiltak

Takvinduer med synlige tegn til kondensering og fuktmerker bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig funksjon og forhindre ytterligere fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Knust glassrute inn mot krypkjeller fra toalettrom i kjeller må skiftes for å opprettholde sikkerhet, hindre varmetap.

Omramming rundt enkelte vinduer med liten eller marginal klaring bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for skade på vinduene eller omkringliggende konstruksjon.



Takvindu

Tilstandsrapport



Omrømming

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har to ytterdører i malt utførelse samt en skyvebalkongdør i malt tre.

Normal forventet levetid for tredører er 20–40 år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedøren til verandaen må justeres for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Pakningene på inngangsdørene er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedøren til verandaen bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje eller skade på dør og beslag. Manglende justering kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for at døren ikke lar seg lukke eller låse ordentlig.

Pakningene på inngangsdørene bør vurderes skiftet for å opprettholde god tetthet og redusere varmetap. Eldre pakninger kan føre til luftlekkasjer, økt energiforbruk og redusert komfort.



Hoverdør u.etg

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Støpt veranda med skiferheller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Skiferhellene har hulromslyd, og det er registrert sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av skiferheller og fuger for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Hulromslyd og sprekker i fugene kan indikere at tettesjiktet er svekket, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende bygningsdeler.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malt glassfiberstrie. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Gulvene har teppe og "bilinga" tregulv, samt furugulv på loftet. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tydelige tegn til trekk i overgangen mellom tak og vegg på veggen mot bibliotek/kontor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes i overgangen mellom tak og vegg for å hindre trekk og varmetap.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert bokomfort, økte oppvarmingskostnader og risiko for fuktskader over tid.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er leire/jord som eneste isolasjon mot krypkjellere.

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.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Soverommet på loftet over kontor har 20 mm avvik gjennom rommet.

Det er 20 mm avvik over 2 meter i trappegangen på loftet.

I kjellerstuen er det målt 35 mm avvik.

Det er også målt 27 mm avvik over 2 meter i kjellerstuen.

Det er påvist omfattende råteskader i etasjeskillere over krypkjeller i underetasjen.

Stedvis knirk i gulv i loftetasje og 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste fuktskader og symptomer på sopp/råte må undersøkes nærmere for å kartlegge omfang og årsak. Skadet og råteskadet treverk må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, redusere risiko for svekket bæreevne, innemiljøproblemer og ytterligere skadeutvikling. Bæreevnen er per i dag svært svekket, og bjelkelaget/gulvet har sunket.

Høydeforskjeller og skjevheter i gulv bør vurderes utbedret dersom det påvirker bruk eller sikkerhet. Slike avvik er vanlig i eldre bygninger, og utbedring vil ofte først være aktuelt ved større rehabilitering. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for videre setninger og ujevn slitasje.

Kostnadsoverslaget gjelder kun utvidede undersøkelser.

Utbedringskostnadene kan/vil bli betydelige, da følgeskader ikke er mulig å avdekke fullt ut på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Påvist tørråte i vegg. Omfattende skader i bjelkelaget er omtalt under punktet "Etasjeskille/gulv mot grunn"

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

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 i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

Det er registrert sprek i fliser samt bom under fliser i hall/entre. Tørråte er påvist i utlektet vegg i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skadet treverk og tiltak for å redusere fuktbelastningen i kjellerstuen, for å hindre videre utvikling av råte og mugg, samt for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen.

Sprekk og bom i fliser i hall/entre bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og ytterligere skade på underliggende konstruksjoner. Kostnadsestimat er kun satt for ytterligere undersøkelse. Utbedringskostnadene kan/vil bli betydelige, da følgeskader ikke er mulig å avdekke fullt ut på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Nedsunket bjelkelag



Tørråte inne i utlektet vegg øst side

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjelleren som omtales her, ligger mot sørside i bygget.

Fuktmåling er foretatt i tilfelle trebjelker og viste 12–13 vektprosent. Hygrometer viste relativ luftfuktighet (RH) på 33,6 %. Det er tre ventiler i ringmuren.

NB! Omfattende skader i krypkjelleren under deler av underetasjen på nord side er omtalt under punktet "Etasjeskille/gulv mot grunn." !

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tilgang til krypkjelleren via vindu på toalettrom i underetasjen.

Det er ikke plast mot grunnen. Saltutslag er observert i mur, og det er synlig fukt ved en ventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges plast mot grunnen for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.

Ventilasjonen bør forbedres, og årsaken til synlig fukt og saltutslag ved ventilen bør undersøkes nærmere.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen, samt usikkerhet om tilstanden i deler av krypkjelleren.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp med malte vanger, spiler og håndløper.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 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 en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

Stikkord for våtrommet.: Flislagte overflater. Ingen påvist membran. Svertesopp i fuger. Lokalt fall mot sluk. Vegghegt WC med utenpåliggende sisterner. Enkel vask på vegg. Bom i flis på vegg. 15 mm fall fra terskel til hovedsluk. Elektrisk vifte. Ingen luftespalte i dør.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering og dokumentasjon av godkjent membran og tilfredsstillende fall mot sluk, for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse i konstruksjonen. Manglende luftespalte i døren bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre opphopning av fukt, som kan føre til ytterligere skade og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking er foretatt i vegg med dusjarmatur.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er påvist plast i vegg mellom gips, flis og membran. Dette er en uheldig løsning, da bruk av plast i denne konstruksjonen kan føre til opphopning av fukt og økt fare for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør vurderes å fjerne plasten i vegg mellom gips, flis og membran for å redusere risikoen for fuktopphopning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det over tid oppstå skjulte skader som kan medføre kostbare utbedringer. Kostnad satt under punkt "Generell" da badet er ansett som utdatert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD /WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 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 en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en vurdering av byggets tilstand opp mot dagens forskriftskrav, da eldre bygg ofte kan ha løsninger som ikke tilfredsstiller dagens standarder. Konsekvensen av dette er økt risiko for feil eller mangler som kan påvirke sikkerhet, funksjonalitet og verdi.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

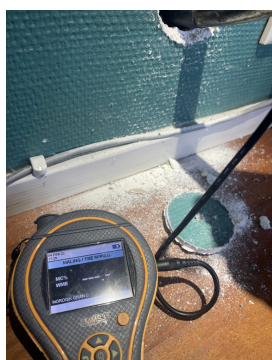


1. ETASJE > BAD /WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.



1. ETASJE > BAD (STORT)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 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 en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødig.

De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommet for å sikre at det tilfredsstillende dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon og høy alder på våtrommet medfører økt risiko for skjulte feil og fuktskader, noe som kan gi store konsekvenser for både bygningskonstruksjon og innneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD (STORT)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i stue. *Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. Det ble påvist porebetong i vegg mot våtsone v badekar.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom hvor man bør utsette eller forskyve renovering eller utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller 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.

Tilstandsrapport

Årstall: 1990

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjnisen, for øvrig malte murte vegger. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flisfuger med riss og sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på vegger og underliggende materialer.

Svertesopp bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør utbedres for å redusere risikoen for videre soppvekst og forringelse av innneklimaet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til .. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er . flis topp sluk vaskeromsdelen 10 mm. sluk dusjnise med lokalt svakt fall . flislagt oppkant på 60 mm hindrer vann i renne ut mot andre rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig membran ved sluket, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran. Dette medfører usikkerhet rundt tettheten og levetiden til konstruksjonen.

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 gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden. Konsekvensen av passert brukstid og ukjent bruk av membran er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.

Man bør vurdere en total oppussing av dusjonen. Øvrige vegger fungerer greit på et vaskerom med dagens bruk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask montert på vegg og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftspalte under døren eller montere ventil. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning, noe som gir risiko for soppdannelse og skader på bygningsdeler.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmåler indikerer fukt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til indikert fukt i gulvet, da målemetoden kan gi feilaktige utslag på grunn av varmekabler eller armeringsjern. Konsekvensen av å ikke avdekke eventuell reell fukt kan være skade på konstruksjonen og økt risiko for sopp- og råteutvikling. Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjølehjørne er installert. Ifølge eier er stekeovnen defekt. Overflatene fremstår med normal slitasje i henhold til alder.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

Knirk i gulvet bør utbedres dersom det oppleves som sjenerende eller reduserer bokvaliteten. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det hovedsakelig være en komfortmessig ulempe, men det er ingen umiddelbar risiko for skade på konstruksjonen.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Lyset fungerer ikke. Det er brennmerker i overflatene til ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPELALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med murte og tapetserte vegger. Belegg på gulv. Enkel vask montert på vegg. Luftehull i dørblad.

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekranen på vaskerommet er av eldre type og er ikke testet, da eldre kranner har økt risiko for lekkasje. Undertegnede har ikke verktøy eller utstyr som kan stoppe en eventuell lekkasje.

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

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området. Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år i henhold til Byggforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Vurdering av avvik:

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

Kranen på det store badet drypper.

Sisternen på badet på loftet renner kontinuerlig.

Konsekvens/tiltak

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

Kranen på det store badet bør utbedres eller byttes for å hindre vanndrypp, da dette kan føre til unødvendig høyt vannforbruk og økte kostnader.

Sisternen på badet på loftet bør repareres slik at den ikke renner kontinuerlig, for å unngå unødvendig vannforbruk og risiko for følgeskader på sanitæranlegget.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å utføre en kamerainspeksjon av støpejernsrørene for å avdekke eventuelle avvik innvendig, da slitasjegraden kan variere avhengig av bruk, vannkvalitet og andre forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en kamerainspeksjon av støpejernsrørene for å avdekke eventuelle skader eller avvik innvendig, da slitasjegraden kan variere.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for lekkasjer, tette rør eller plutselige rørbrudd, noe som kan medføre følgeskader på bygningskonstruksjoner og økte utbedringskostnader.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra Oso Hotwater, år 2008, og er plassert på vaskerommet.

Det anbefales å direktekoble varmtvannsberedere for å unngå varmgang i støpsel.

Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

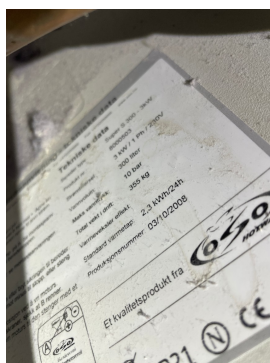
Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsberederen er passert, noe som medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da økt alder gir større risiko for funksjonssvikt eller lekkasje.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er at berederen kan slutte å fungere eller forårsake vannskade uten forvarsel. Ingen behov for utskifting da bereder fungerer i dag.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer fra 1990.

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.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
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?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
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?
Nei
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 Panelovn i gang må monteres forskriftsmessig.

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport



Panelovn i entrè

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser. Det er synlig fjell under krypkjellere.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1948. Det er benyttet en eldre form for tettesjikt mot mur, en slags asfalteremulsjon. Det er stedvis synlig knotteplast på vest side.

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.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drenering og fuktsikring bør skiftes ut for å hindre videre fukttinntrengning i kjeller og underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i porebetong, og det er ringmur av eldre betong. Hovedkonstruksjonene er fra byggeåret 1948.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert avskaling av utvendig puss på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

Sprekkdannelser og skråriss i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og omfang.

Tiltak bør iverksettes for å hindre videre setninger og forverring av skadene, da dette kan medføre redusert bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.

Avskaling av utvendig puss bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av grunnmuren og redusere risikoen for fukttinntrengning.



Tilstandsrapport

! TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng. Snødekt bakke på bafaringsdagen. NB! Fall mot grunnmur skaper unødige fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse. (TEK 17)

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



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



Åpning mellom trinn

! TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser at oljetanken er fjernet. Det er fremlagt en kopi av faktura fra 1990, hvor rørleggeren beskriver at de har «rivd ned og båret ut gammelt fyranlegg».

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på at oljetanken er fjernet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er fjernet i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er korrekt utført, og det kan innebære risiko for forurensning eller fremtidige kostnader knyttet til eventuell sanering.



Lavt rekkverk terrasse

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

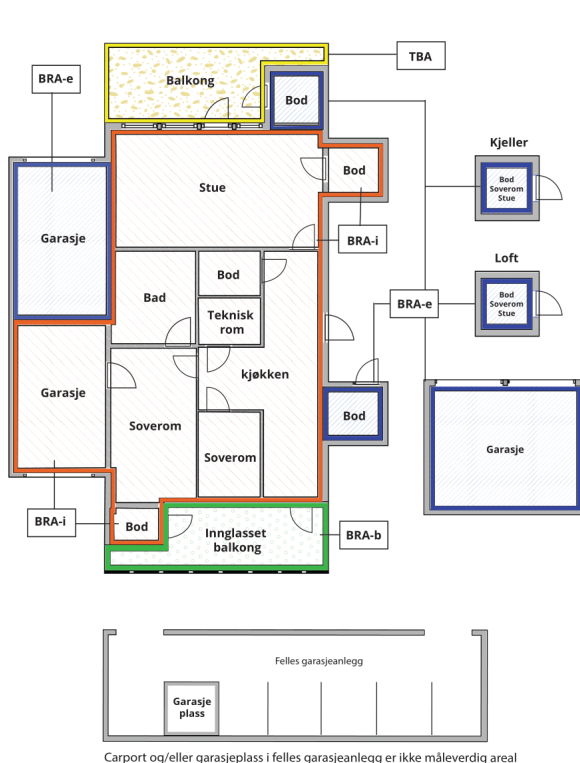
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	58			58	
1. Etasje	170			170	26
Underetasje	121			121	
SUM	349				26
SUM BRA	349				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, allrom		
1. Etasje	Kontor/bibliotek, spisestue, stue, kjøkken, bad /wc, arbeidsrom, soverom, bad (stort)		
Underetasje	Entré, hall, soverom/gjesterom, kjellerstue, trimrom, toalettrom, bod, bod 2, bad/vaskerom		

Kommentar

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

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

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 8.juni 1990 stemmer delvis med dagens plan. (Badstue er ikke etablert/annen bruk av rommet) Disp. rom og "kjellerstue" er slått sammen til ett rom.

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)		
Loft		29		29	
1. Etasje		46		46	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje			

Kommentar

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

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

1. Etg: Garasje 35 m2 + bod/lager i bakkant 11 m2 = 46 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 1990 stemplet Bærum kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Martin Swanstrøm	Familie
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	119	9		0	2331 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rugdefaret 94

Hjemmelshaver

Swanstrøm Gertie Elisabeth Helly-Hansen,
Swanstrøm Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende sentralt på Billingstad i rolig og barnevennlig strøk, med spredt boligbebyggelse.

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

Opparbeidet skrånende tomt med plen, beplantning, 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. Eier opplyser i egenerklæringsskjema at de har oppdaget mus ca. hvert 10.år. Ingen tiltak er utført.

NB! Eier opplyser i etterkant av befaringen at det er observert maur (svartmaur) i boligen. Dette er noe de husker å ha observert tidligere, men ikke noe som skjer hvert år. Ved vedvarende problemer med maur anbefales det å kontakte skadedyrfirma.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført med støpt såle mot grunn. Reisverk i tre med utvendig stående kledning. Manuelle vippeporter. Loft over biloppstilling med god lagringsplass. Følgende bemerkninger/avvik.: Trekledning er lavere mot terreng enn anbefalt. Dette vil gi forkortet levetid og tiltak bør utføres for å hindre ytterligere forringelse av kledning/konstruksjon. Det er antydninger til saltutslag i bakvegg mot terreng. Det anbefales utbedring av drenering/fuktsikring for å hindre ytterligere skader. Ikke videre tilstandsvurdert.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.02.2026	Det ble mottatt ny egenerklæring 24/2-2026	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	16.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	17.03.2026	
3	18.03.2026	Endring av rapport grunnet nye opplysninger om observasjon av maur.

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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