

Tilstandsrapport

📍 Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN

📖 BÆRUM kommune

gnr. 98, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 23.09.2026

Rapportdato: 09.10.2026

Oppdragsnr.: 12018-26126

Eiendomsverdi ref nr: TK6739

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

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 som minimum 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

Frittliggende enebolig over 3 etasjeplan, med godkjent utleiedel og praktikantdel i hoveddelen. Enkel garasje med sportsbod. Stor terrasse og to balkonger. Hoveddelen av boligen er gjennomgående renovert og oppusset i 2012 og våtrom i underetasjen etablert i 2016. Nyere kjøkkeninnredninger i utleiedelen og praktikantdelen. Det er ikke registrert større avvik med utvendige bygningsdeler så langt dette har latt seg kontrollere. Takstingeniøren ber likevel interessenter/kjøper om å gjøre seg godt kjent med tilstandsrapporten i sin helhet. For fullstendig gjennomgang av de kontrollerte bygningsdelene henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligen er pent holdt. Dagens eier har aldri bebodd boligen og har derfor liten eller ingen kjennskap til boligen. Dagens eier har utført mindre kosmetiske oppgraderinger av overflater. Normal bruksslitasje på originale bygningselementer er derfor ut i fra byggeår påregnelige. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Det er normalt at overflater på vindusrammer/vinduskarmer, dørrammer/dørkarmer, gulv, vegger og himlinger, samt innredninger på kjøkken, våtrom, garderobeskap og bokhyller kan være/er utsatt for bruksslitasje. Det er også normalt at det kan være hull etter bilder, lamper og diverse innredninger. Bruksslitasje av vesentlig grad spesifiseres under den spesifikke bygningskonstruksjonen i herværende rapport. Forholdene rundt innsetting av vinduer og ytterdører/innvendige dører er ikke kontrollert. Det er ikke utført termografering.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i utforede vegger i underetasjen og bakenforliggende vegger til våtrom er utført. Det er registrert mindre prosentvis avvik i utforet vegg i underetasjen som bør undersøkes.
- Brannceller og branncellekonstruksjoner mellom boder i underetasjen bør kontrolleres.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig (med utleiedel/praktikantdel) og enkel garasje

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

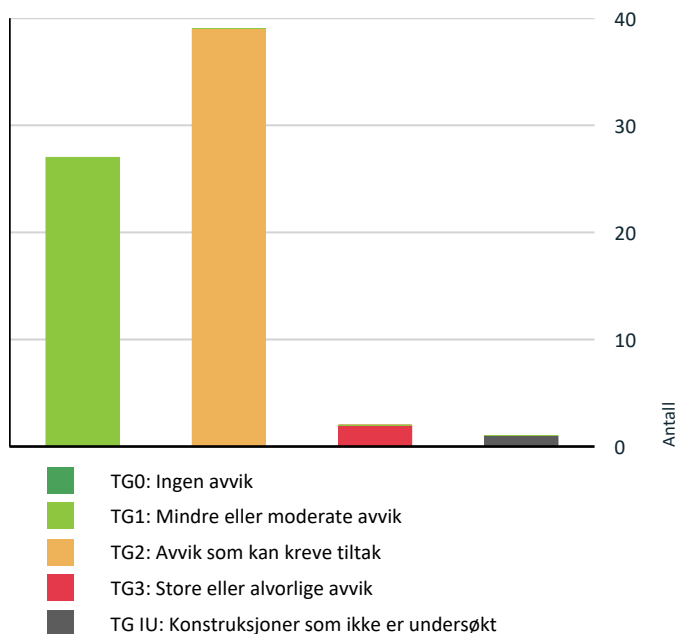
Innhenting av tegninger er ikke en del av oppdraget og må avtales særskilt. Innhenting av tegninger fra kommunen er en tilleggsteneste som må avtales særskilt, og utføres derfor ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er selger eller selgers mellommann (megler) som er ansvarlig for å innhente tegninger og andre kommunale opplysninger om eventuelle byggearbeider.

Boligen er ombygget og rom i kjeller er bruksendret. Ferdigattest datert 05.05.2025 er fremvist.

Takstingeniøren har i dette tilfellet utført gjennomgang av kommunal dokumentpakke oversendt fra megler.

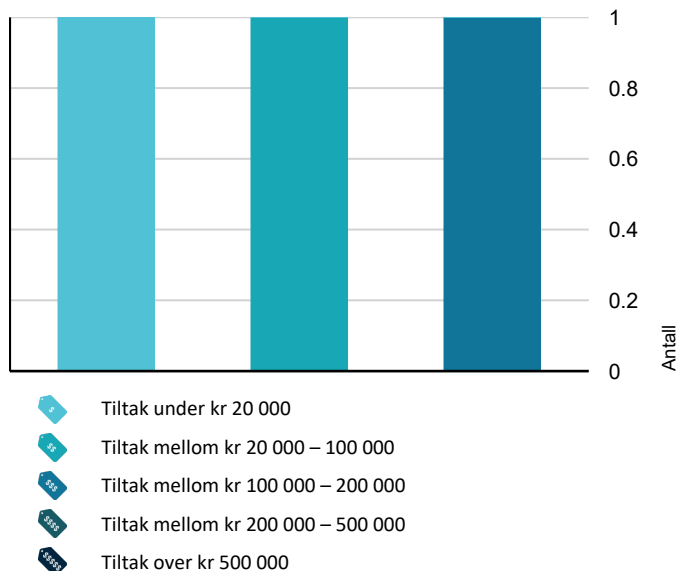
Sammendrag av boligens tilstand

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

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

* I rapporten er det sjekkpunktet som ikke er en obligatorisk del av tilstandsanalyse iht. Forskriften til Avhendingslova, og er ikke videre undersøkt eller kontrollert. Sjekkpunktet bør likevel vurderes dersom det er påvist eller observert åpenbare avvik (profesjonsansvar).

* Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

Sammendrag av boligens tilstand

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22'. Det skal fastsettes en tilstandsgrad for de enkelte bygningsdeler, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks bør den bygningssakkynndige, ved registrerte avvik og setting av TG2/TG3, kunne redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette, og kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (med utleiedel/praktikantdel) og enkel garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Våtrom > Underetasje (praktikantdel) > dusj/wc > Varme [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

 Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

 Utvendig > Takkonstruksjon [Gå til side](#)

 Utvendig > Kneloft [Gå til side](#)

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Utvendig > Tilbygg [Gå til side](#)

 Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

 Utvendig > Terrasse/balkong [Gå til side](#)

 Utvendig > Utvendig kledning [Gå til side](#)

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

 Innvendig > Overflater gulv kjøkken [Gå til side](#)

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

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

 Innvendig > Gulv på grunn og etasjeskillere [Gå til side](#)

 Innvendig > Rom under terreng [Gå til side](#)

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

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

 Innvendig > Garderober og innredninger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereidere [Gå til side](#)

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

 Tomteforhold > Grunnforhold og fundamenter [Gå til side](#)

 Kjøkken > Underetasje (utleiedel) > stue med kjøkken > Innredning [Gå til side](#)

 Kjøkken > Underetasje (praktikantdel) > stue med kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc > Overflater vegger [Gå til side](#)

 Våtrom > Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc > Overflater gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc > [Gå til side](#)
Vanntett sjikt, membran og sluk

! Våtrom > Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc > [Gå til side](#)
Sanitærutstyr og innredning

! Våtrom > Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc > [Gå til side](#)
Ventilasjon

! Våtrom > Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc > [Gå til side](#)
Varme

! Våtrom > Underetasje (praktikantdel) > dusj/wc > [Gå til side](#)
Vanntett sjikt, membran og sluk

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken med spise plass > [Gå til side](#)
Innredninger

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken med spise plass > [Gå til side](#)
Avtrekk

! Våtrom > 1. etasje > dusj/wc/vaskerom > Vanntett [Gå til side](#)
sjikt, membran og sluk

! Våtrom > 1. etasje > dusj/wc/vaskerom > [Gå til side](#)
Sanitærutstyr og innredning

! Våtrom > 1. etasje > dusj/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Sanitærutstyr og [Gå til side](#)
innredning

! Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på terrassene er for lavt i forhold til [Gå til side](#)
dagens krav på 1,0 meter.

! Det er ikke montert komfyrvakt for
kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

! Det er ikke montert komfyrvakt for
kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

! Det er ikke montert komfyrvakt for
kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

! Det mangler samsvarserklæring for hele det elektriske
anlegget, og det er ikke dokumentert hvilke arbeider
som er utført etter ferdigstillelse og siste kontroll av
det elektriske anlegget.

! Det mangler rekkverk/annen sikring på
forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (MED UMLEIEDEL/PRAKTIKANTDEL) OG ENKEL GARASJE

Byggeår

2003

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtaksten fra byggeåret.

Taktekking er besiktiget fra gate og balkong i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Undertaksplater er noe eksponert under takutstikk i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Undertaksplatene bør beskyttes eller utbedres for å hindre videre eksponering, da dette kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på undertaket og tilstøtende konstruksjoner.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten og via nedgravde avrenningsrør.

Snefangere på begge sider av huset. Stige til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremvist plan over overvann.
- Nedløpsrør under terrassen er løst og må monteres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utarbeides en plan for håndtering av overvann for å sikre at avrenning fra tak og nedløp ledes bort fra bygningen på en kontrollert måte. Manglende plan kan medføre risiko for vannskader på bygning og uteområder.

Nedløpsrør under terrassen må festes og monteres for å unngå lekkasjer og vannansamling som kan føre til fuktskader på konstruksjonen.

Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Halvvalmet tak i trekonstruksjoner. Adkomst til kryp loft via luke i himling i stue i 2. etasje.

Takkonstruksjonen og kaldtloft er ikke besiktiget grunnet manglende åpner til himlingsluke.

Kneloft bak badet, og to soverom er isolert og innvendig belagt med sponplater på gulv og skråtakshimling.

Vurdering av avvik:

- Kneloftene ble innredet til lagringsrom i 2012. Før dette var det kalde loft med lufting i gesimser. I himlingen er det lagt diffusjonstett plast, mineralull og plater. Den diffusjonstette plasten har en glippe øverst i taket på kneloftet. Dette medfører en risiko for at det kan komme kondens inn i isolasjonen, ved at det varme inneluften kan vandre fritt forbi den diffusjonstette plasten.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at himlingen fjernes, og at konstruksjonen mot innsiden av yttertaket åpnes for nærmere inspeksjon og utbedring av dampspærren. Dette bør gjøres for å hindre at varm, fuktig inneluft trenger inn i isolasjonen og skaper kondens, noe som kan føre til fuktskader, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktrelaterte skader, svertesopp og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport

TG 2 Kneloft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Kneloft bak bad/wc, to soverom og garderobe. Loftene er isolert og kledd innvendig med sponplater på gulv og himling.

Vurdering av avvik:

- Kneloftene ble innredet til lagringsrom i 2012. Før dette var det kalde loft med lufting i gesimser. I himlingen er det lagt diffusjonstett plast, mineralull og plater. Den diffusjonstette platen har en glippe øverst i taket på kneloftet. Dette medfører en risiko for at det kan komme kondens inn i isolasjonen, ved at det varme inneluften kan vandre fritt forbi den diffusjonstette platen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at himlingen rives, og at konstruksjonen mot innsiden av yttertaket er åpent for å unngå risiko for dannelse av fuktrelatert problematikk i takkonstruksjonen.
- Det bør utbedres slik at den diffusjonstette platen blir tett og uten glipper, for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger inn i isolasjonen og forårsaker kondens.
- Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader og redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

TG 1 Yttervegger og utvendige fasader

Beskrivelse

Grunnmur i betong, elementer eller lettklinkerbetong. Muren er kledd inn innvendig og pusset utvendig. Det er ikke gitt opplysninger om type grunnmur. Bygningen har yttervegger over grunnmur i isolerte stender-/bindingsverkskonstruksjon av tre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer av tre med 2-lags isolerglass merket 2001 i utleiedelen og hoveddelen.
Malte vindusrammer og vinduskarmer av tre med 2-lags isolerglass merket 2024 i praktikantdel.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det vil kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løst, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Enkelte vindusrammer bærer preg av alder og slitasje i treverket, løse vinduslister og bærer preg av å ha vært en del åpne. Enkelte eldre isolerglass har stedvis noe delaminering i hjørner og sider. Svell i utforinger av MDF på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vindusrammer og lister med tegn til slitasje, delaminering eller svelling for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.
- Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert funksjon, økt varmetap, og i verste fall fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Tilbygg

Beskrivelse

Felles vindfang i underetasjen er etablert under opprinnelig balkong i 1. etasje. Gulv er etablert på grusmasser med hvit isoport, og vegger og takkonstruksjon er forankret i balkongkonstruksjonene og fasadevegg. Det er ikke fremvist dokumentasjon på byggemåte. Dør til felles vindfang er montert i lettvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe fukt/råte i selve konstruksjonen ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør utføres grundig kontroll av forholdene rundt etablering av tilbygget med dets vegger, gulv og takkonstruksjon, for å hindre eventuell forringelse og redusere risiko for skader.

Manglende dokumentasjon på byggemåte medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales å innhente dokumentasjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass til felles vindfang i underetasjen, stue i 1. etasje og stue i 2. etasje.
Isolert ytterdør med malte glatte overflater og glassfelt til hoveddelen i 1. etasje. Kodelås.

Vurdering av avvik:

- Balkongdører er noe vanskelige å låse og dørvidere er trege. Balkongdør i 2. etasje er reparert med beslag nederst på yttersiden. Selve døren har noe buling og overflateslitasje i treverket over beslaget. Dører har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Dørene bør justeres og dørvidere smøres eller byttes for å sikre funksjonell og sikker bruk.
- Balkongdøren i 2. etasje bør vurderes nærmere med hensyn til buling og overflateslitasje, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader. Tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skadeutvikling og sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

TG 2 Terrasse/balkong

Beskrivelse

Terrasse på ca. 55m². ved hovedinngang, med direkte adkomst til/fra vei. Terrassen er forankret i husveggen og oppført med støpte betongsøyler og trekonstruksjoner. Terrassen består av tretremmer og rekkverk i tre. Rekkverk er målt til 0,90 meter

Balkong på ca. 10m². med adkomst fra spisestue i 1. etasje. Terrassen er oppført med støpte betongsøyler og trekonstruksjoner. Terrassen består av tretremmer og rekkverk i tre. Rekkverk er målt til 0,90 meter

Balkong på ca. 4m². med adkomst fra stue i 2. etasje. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk er målt til 0,90 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er noen pyntebord rundt terrassen i 1. etasje ned mot gårdsplass ved underetasjen og terrenget med beplantning. Enkelte av disse bordene har noe råte nederst.
- Terrassen i 1. etasje har for mye utstikk utenfor bæringen av bjelkelaget i forhold til normal dimensjonering. Dette gir noe svikt ytterst på terrassen, og kan gi økt påkjenning fra bl.a. snølast.
- Rekkverket på terrassene er for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Pyntebord med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at skadene sprer seg til øvrige trekonstruksjoner.

Det anbefales å forsterke eller utbedre bjelkelaget på terrassen i 1. etasje slik at utstikket får tilstrekkelig bæreevne. Dette vil redusere risikoen for ytterligere svikt og eventuelle konstruksjonsskader, spesielt ved høy belastning som snølast.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men bør av sikkerhetsmessige grunner økes der fallhøyden er stor.

TG 2 Utvendig kledning

Beskrivelse

Pusset grunnmur.
Yttervegger er kledd med malte trepaneler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Utvendig trepanel bør avsluttes i god avstand fra terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av trepanelene, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av trepanelene.

I dette tilfellet er utvendig trepanel avsluttet noe nære terreng på enkelte vegger.

Det er ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det foreligger imidlertid forskningsrapporter som sier at lufting bak kledning ikke er avgjørende for panelets levetid.

Det er allikevel angitt at det skal være lufting bak kledningen i denne rapporten. TG er satt på bakgrunn av mangende lufting.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom utvendig trepanel og terreng for å redusere risikoen for råteskader og forlenget levetid på panelet.

Det bør også etableres luftespalte bak kledningen i henhold til gjeldende krav, for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse. Manglende lufting kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på kledningen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv i vindfang, én-stavs laminatgulv i oppholdsrom, og vinylbelegg i boder i underetasjen.

Flisbelagt gulv i entré, tregulv i trappehall, kjøkken og stuer i 1. etasje.

Èn-stavs laminatgulv i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis registrert bomlyd og sprekker i fliser i vindfangene i underetasjen.

Det er stedvis registrert noe bruksslitasje og svell i laminatgulvene.

Det er registrert noe svikt i tregulv og laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

• Fliser med bomlyd og sprekker bør vurderes utbedret eller skiftet for å unngå videre skade og redusert funksjon, da slike forhold kan føre til at fliser løsner eller sprekker ytterligere over tid.

Bruksslitasje og svell i laminatgulv kan medføre redusert levetid og estetisk forringelse, og det bør vurderes utskifting eller utbedring der dette er omfattende.

Svikt i tregulv og laminatgulv bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende årsaker, da dette kan føre til økt slitasje og behov for hyppigere vedlikehold. Mindre knirk og knitring anses som normalt for denne type gulv, men omfattende svikt bør utbedres for å sikre god funksjon.

TG 2 Overflater gulv kjøkken

Beskrivelse

Èn-stavs laminatgulv i oppholdsrom med kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert feil eller skader på gulvene. TG på gulvet gis iht. NS 3600:2025 da gulvet ikke er utført med fuktbestandig overflatemateriale.

Konsekvens/tiltak

• Gulvene er mer utsatt for fuktskade ved vannsøl eller eventuell lekkasje. Det er ikke behov for tiltak så lenge gulvet fungerer som tiltenkt og det ikke registreres fuktskader. Ved eventuell utskifting anbefales fuktbestandig overflatemateriale.

TG 2 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte plater og malte takess himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Stedvis sprekker i plateskjøter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Sprekkene i plateskjøtene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk.

TG 2 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er montert en delevegg med dør nederst i trapp i praktikantdelen. Vegg er isolert, men er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Delevegg med dør nederst i trapp i praktikantdelen bør ferdigstilles av fagperson for å sikre tilfredsstillende kvalitet og funksjon. Uferdig arbeid kan medføre redusert isolasjonsevne, estetiske mangler og økt risiko for fremtidige skader.

TG 2 Gulv på grunn og etasjeskillere

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn.

Etasjeskillere oppført i isolerte trebjelkelag.

Det er utført måling av nivå- og høydeforskjeller oppå fliser, laminat og parkettgulv i hver enkelt etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell mellom 10-20mm. gjennom de målte rom. Kontrollmålingen er utført oppå laminatgulvene i underetasje og 2. etasje. Høydeforskjellene kan være ujevnheter i laminatgulv og underlag som blir nedtråkket over tid.

Det er etablert sluk i gulv som omfatter begge bodene i underetasjen. Det er ikke mulig å konstatere membranløsning, men trolig er det vinylbelegg/banemembran med klemring. Det er ikke etablert synlig oppbrett langs vegger i bodene, sluket ligger ca. 20cm. ned i gulvet. Det er montert fordelerskap, varmtvannsberedere og vaskemaskin i rommene. Lekkasjeføler med magnetventil i boden i praktikantdelen dekker kun vanntilførsel til vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene utbedres, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranløsning i bodene. Manglende synlig oppbrett og ukjent membranløsning medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen ved lekkasje, noe som kan føre til skjulte skader over tid.

Det anbefales å vurdere utvidelse av lekkasjesikring slik at alle vannførende installasjoner i bodene er dekket, for å redusere risikoen for vannskader.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue i praktikantdelen.

Det er ikke montert fyringsenhet i boligen på befaringstidspunktet.

Tilstandsvurdering av skorsten, pipeløp, ildsteder og dets monteringer er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Følgende rom i underetasjen er under eller dels under bakkenivå og har utforede vegger.

Bakvegg og 1/3-del av hver enkelt sidevegg i underetasjen.

Tilstandsrapport

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er utført med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er utført hulltaking i vegg på soverom i praktikantdelen mot utvendig hjørne. Det ble benyttet Protimeter fuktmåler med pigger i treverk på veggens bunnsvill, og det ble påvist fuktverdier utover normale verdier. Det ble målt ca. 18 vektprosent i veggens bunnsvill. Ved fuktinnhold i treverk på mellom 16 -20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til forhøyede fuktverdier og omfanget av eventuell fuktskade. Tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedring av drenering og fuktsikring, bør vurderes for å unngå utvikling av råte og andre fuktrelaterte skader i konstruksjonen. Risikoen ved forhøyet fuktinnhold er økt fare for råte, muggdannelse og redusert levetid på bygningsdelen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukkede tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende håndløpere på vegger i trappene mellom underetasje og 2. etasje. Håndløper ligger lagret i kneloft bak bad/wc.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres håndløpere på veggene i trappene mellom underetasje og 2. etasje for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløpere kan medføre økt fare for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
- Det bør monteres håndløpere på veggene i trappene mellom underetasje og 2. etasje for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløpere kan medføre økt fare for fall, spesielt for barn og eldre.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører og malte dører med pressede profiler.

Vurdering av avvik:

- Overflateslitasje på dørkarmen, terskler og dørblader. Svell i nedre del av enkelte dører, hovedsakelig til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring eller utskifting av dører og karmen med overflateslitasje og svell bør vurderes. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre forringelse, redusert funksjon og estetisk verdi, samt mulig fuktskade, spesielt på dører til våtrom. Enkelte dører bør justeres.

TG 2 Garderober og innredninger

Beskrivelse

Frittstående garderober på begge soverom i underetasjen. Skyvedørsgarderober med klesheng, hyller, trådkurver og speildører/glatte fronter i entré, trappehall og soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Skyvedører er noe trege og glir ut av posisjon.

Konsekvens/tiltak

- Skyvedørene bør justeres eller repareres for å sikre normal funksjon og forhindre at de glir ut av posisjon. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dører eller innredning.

VÅTROM

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeåret.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 2 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre riss og sprekker i fuger. Halvparten av våtrommets normale brukstid er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker i fugene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til skjulte fuktskader over tid. Halvparten av våtrommets forventede brukstid er nådd, noe som øker risikoen for fremtidige skader. Jevnlig kontroll anbefales.

Det må påregnes behov for renovering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige skader.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pussede og malte himlinger.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss og sprekker i fuger og sprekker i enkelte fliser. Det er registrert stedvis bomlyd under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av sprekker i fuger og fliser, samt områder med bomlyd, for å unngå videre oppsprekking, løs flis og potensiell skade på underliggende konstruksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid for gulvet og økt risiko for fuktskader.

Det må påregnes behov for renovering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige skader.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Gulvkonstruksjoner i betong. Dusj direkte på gulv. Oppkant ved terskel og tilstrekkelig fall mot sluk.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Åpent plastsluk i gulv. Synlig vannlås og synlig vinylbelegg/banemembran under klemring.

Tilstandsrapport

Vegger er trolig belagt med smøremembraner og tetteremser.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp og bak fliser.

Vurdering av avvik:

- TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av normal brukstid for veggene og gulvets tettesjikt, membran og sluk er nådd, og at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet i gulvet, samt utførelsen av membran og tettesjikt på vegger.

Manglende dokumentasjon og alder på tettesjikt, membran og sluk medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det må påregnes behov for renovering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige skader.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt med servantskap med glatte fronter og stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speilsdører. Gulvmontert toalett. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre riss i emaljen på servantplaten.

Konsekvens/tiltak

- Mindre riss i emaljen på servantplaten bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på servanten. Skaden har lav konsekvensgrad, men kan medføre økt risiko for vanninntrengning og misfarging over tid.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektriske avtrekksvifte. Viften er kontrollert med papir og avtrekk fungerte tilfredsstillende. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende gjennomstrømningsspalte på min. 10mm. under dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres en gjennomstrømningsspalte på minimum 10 mm under dørbladet for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til rommet. Manglende lufttilførsel kan føre til dårlig ventilasjon, undertrykk/overtrykk, redusert innelima og økt risiko for fuktskader, soppvekst og råte.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 2 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv.
Varmekablene er ikke funksjonstestet da disse var avslått på befaring.

Vurdering av avvik:

- TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av normal anbefalt brukstid for varmekablene er nådd og at det iløpet av befaring ikke kunne konstateres varme i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Varmekablene bør funksjonstestes for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
På grunn av alder og manglende bekreftelse på funksjon under befaringen, er det økt risiko for redusert effekt eller svikt i anlegget.
Dersom det avdekkes feil, bør utbedring eller utskifting vurderes for å sikre tilstrekkelig oppvarming.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er utført fra bod i praktikantdelen. Det er ikke registrert fukt i det kontrollerte området. På bakgrunn av våtrommets alder kan det likevel være avvik som ikke har vært mulig å kontrollere.

Det bemerkes at hulltaking er utført til tross for at vegg fra bod vender mot utleiedel og egen branncelle. Det er derfor påkrevet å utføre brannetting etter hulltaking.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2016, iht. tidligere salgsopplysninger.
Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte himlinger.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke med synlig sluk i nedsenket gulv. Det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og punkt ved terskel og tilfredsstillende fall på gulv til sluk.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Åpent plastsluk i gulv. Synlig vannlås og synlig membran under klemring.
Vegger er trolig belagt med våtromsplater med tetteremser og smøremembraner.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp og bak fliser.

Vurdering av avvik:

- TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og benyttede løsninger for vanntett sjikt og membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, og øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på konstruksjonen.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil. Gulvmontert toalett. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri, hånddusj og regndusj.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Elektriske avtrekksvifte. Viften er kontrollert med papir og avtrekk fungerte tilfredsstillende. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.
Tilfredsstillende gjennomstrømningsspalte under dørblad.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv.
Varmekablene er ikke funksjonstestet da disse var avslått på befaring.

Vurdering av avvik:

- TG er satt på bakgrunn av at varmekablene ikke fungerer, ref. tidligere slagsopplysninger.

Konsekvens/tiltak

- Varmekablene bør funksjonstestes av kvalifisert fagperson for å avklare årsak til manglende funksjon.
Konsekvensen av ikke-fungerende varmekabler er redusert komfort og mulig behov for reparasjon eller utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommens levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er utført fra soverom i utleiedelen. Det er ikke registrert fukt i det kontrollerte området. Det kan likevel være avvik som ikke har vært mulig å kontrollere.

Det bemerkes at hulltaking er utført til tross for at vegg fra soverommet praktikantdel og egen branncelle. Det er derfor påkrevet å utføre branntetting

Tilstandsrapport

etter hulltaking.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er renoveret i 2012, iht. tidligere salgsopplysninger.
Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pusset og malt himling.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelag gulv.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 1 Gulvkonstruksjoner og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke med synlig sluk i dusjsone. Det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og punkt ved terskel og tilfredsstillende fall på gulv til sluk.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig sluk i gulv i dusjsone. Synlig vannlås, membran og klemring.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette vanligvis ligger under støp og fliser.

Vurdering av avvik:

- TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og benyttet membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, og øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc/vaskerom er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Dusjsone med veggmontert blandebatteri, hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin/trøketrommel. Skyvedørsløsning med glatte fronter..

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Svellskader på sideplate på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Det var ved montering av innebygget systerne ikke krav om synliggjøring av lekkasjevann. Det anbefales likevel å tilrettelegge for dette for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen.

Svellskader på sideplate på servantskap bør utbedres eller byttes ut, for å hindre videre skadeutvikling og sikre funksjon og estetikk.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv.
Varmekablene er ikke funksjonstestet da disse var avslått på befaring.
Det tas derfor forbehold om disse fungerer tilfredsstillende.

TG er ikke satt da det ikke er bekreftet at varmekablene fungerer tilfredsstillende.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i himling. Veggventil, luftespalte i vindusramme og gjennomstrømningsspalte under dørrblad.
Funksjonstesting er utført, men kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. Styring av ventilasjon på vegg på kjøkken.

Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk ventilasjonssystem på generelt grunnlag fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe dårlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres måling og eventuell justering av avtrekkskapasiteten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon fra våtrommet. Utilstrekkelig avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for muggdannelse og dårlig innelima.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er utført i benkeskap bak dusjsone. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i det kontrollerte området.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er renoveret i 2012, iht. tidligere salgsopplysninger.
Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pusset og malt himling.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke med synlig sluk. Det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og punkt ved terskel og tilfredsstillende fall på gulv til sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Åpent plastsluk i gulv under badekar.
Vegger er oppført med rupanel, sannsynligvis belagt med våtromsplater med tetteremser og smøremembraner.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp og bak fliser.

Vurdering av avvik:

- TG er satt på bakgrunn av at Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold da badekaret er fastsilikonert til veggene.

Konsekvens/tiltak

- Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og regelmessig renhold for å unngå risiko for lekkasjer, tilstopping og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilgang til sluk medfører økt fare for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte høyglansede fronter med stålgrep. Heltre benkeplate med to overmonterte servanter og 1-greps blandebatterier. Veggspil med overbelysning (enkelte lamper fungerer ikke). Vegghengt toalett med innebygget sistene. Frittstående badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er registrert sprekk i heltre benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det var ved montering av innebygget sistene ikke krav om synliggjøring av lekkasjevann. Det anbefales likevel å tilrettelegge for dette for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen.

Sprekk i heltre benkeplate bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende råte eller misfarging.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Veggventil, luftespalte i vindusramme og gjennomstrømningsspalte under dørblad.

Funksjonstesting er utført, men kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. Styring av ventilasjon på vegg på kjøkken.

Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk ventilasjonssystem på generelt grunnlag fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe dårlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres måling og eventuell justering av avtrekkskapasiteten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon fra våtrommet. Utilstrekkelig avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for muggdannelse og dårlig inneklima.

2. ETASJE > BAD/WC

Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv.

Varmekablene er ikke funksjonstestet da disse var avslått på befaringsnotat.

TG er ikke satt da det ikke er bekreftet at varmekablene fungerer tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er utført i benkeskap bak dusjsone. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i det kontrollerte området.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > STUE MED KJØKKEN

Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap og høyskap med glatte høyglansede fronter med stålgrep. Laminert benkeplate. Oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, og avtrekksventilator. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.
Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > STUE MED KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator i veggskap med direkte utsug via yttervegg.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > STUE MED KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap og høyskap med glatte høyglansede fronter med stålgrep. Laminert benkeplate. Oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, og avtrekksventilator. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.
Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > STUE MED KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator i veggskap med direkte utsug via yttervegg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

Innredninger

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkeskap, høyskap og høyskap med trefinerte glatte fronter og stålgrep. Laminerte benkeplater med oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Veggplater i sprutsoner. Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og spiseplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert. Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Funksjonstesting er utført, men kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. Avtrekksaggregatet er montert på kneloft bak bad/wc. Styring på vegg på kjøkken.

Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk ventilasjonssystem på generelt grunnlag fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe dårlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres måling og eventuell justering av avtrekkskapasiteten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon fra kjøkkenet. Utilstrekkelig avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for muggdannelse og dårlig innneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedvannsledning i kobber med manuell stengeventil plassert i bod i utleiedelen. Åpne malte rørføringer i kobber fra byggeåret i boder i underetasjen. Lekkasjefølger og magnetventil er montert på tilførselsrør for vaskemaskinen i bod i praktikantdelen. Skjulte rørføringer i boligen ellers. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannstilkobling til hvert enkelt våtrom. Fordelerskapet med avrenningsrør montert i bod i praktikantdel og bad/wc. Tilstrekkelig avrenning fra begge fordelerskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Vurdering av avvik:

- Ingen synlige lekkasjedeteksjoner i benkeskap på kjøkken i utleiedel, praktikantdel eller hovedelen.
- Manglende sprutsikring/frontplate på fordelerskapet i bod i praktikantdel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedetektor i benkeskap på kjøkken for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og redusere risikoen for vannskader.

Alle fordelerstammer og rørføringer bør merkes tydelig for å sikre korrekt identifisering ved vedlikehold eller reparasjon, og for å redusere risikoen for feil håndtering.

Sprutsikring/frontplate bør monteres på fordelerskapet i bod i praktikantdel for å sikre kontrollert avrenning til sluk og forhindre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom i plast. Gjennomførende avløpsrør fra dusjbad/wc/vaskerom til bod i utleiedelen i underetasjen. Avløp fra vaskemaskiner i utleiedelen og praktikantdelen via felles sluk i gulv i boder.

Avløpsrørene er i hovedsak kontrollert i benkeskap på samtlige kjøkken og under servanter på samtlige våtrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggventiler og spalteventiler i vindusrammer. Generell tilluft og utlufting gjøres gjennom vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe mangelfull ventilasjon i enkelte oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt innemiljø.
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

! TG 2 Varmtvannsberedere

Beskrivelse

1stk. gulvmontert 116 liters varmtvannsbereder montert i hver sin bod i underetasjen. Produksjonsår 2003.

1stk. gulvmontert 188 liters varmtvannsbereder montert på dusj/wc/vaskerom i 1. etasje. Produksjonsår 2002.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederne er alle over 20 år og varmtvannsberedernes normale levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederne, da de har overskredet forventet levetid.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje, funksjonssvikt og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk spredernet og automatsikringer fra byggeåret. Egne sikringsskap med digitale strømmålere i hoveddelen, utleiedelen og praktikantdelen. Dagens eier har aldri bebodd boligen og har derfor liten eller ingen kjennskap til det elektriske anlegget.

Det er kun utført en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder og krever. En slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk derfor videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løst eventuelle spotter, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget, og det er ikke dokumentert hvilke arbeider som er utført etter ferdigstillelse og siste kontroll av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en gjennomgående elkontroll av det elektriske anlegget i boligen.
- Det bør fremskaffes samsvarserklæring og dokumentasjon på utførte arbeider etter ferdigstillelse og siste kontroll av det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, mangler eller fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av registrert elektrovirksomhet for å sikre at det tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Synlige røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Slukkeutstyr bør ikke overstige 10 år. Brannslanger bør jevnlig kontrolleres. Slukkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres ved overtagelse.

Varme

Beskrivelse

Oppvarming er basert på elektrisitet. Varmekabler og panelovner.

Vurdering av avvik:

- Varmekabler av eldre dato. Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Gulvvarmen er ikke tilfredsstillende funksjonstestet i oppholdsrom, da varmen var avslått. På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme. Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre termografering og funksjonstesting av varmekablene for å avdekke eventuelle feil eller områder med manglende varme.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, redusert komfort og mulig behov for utskifting av varmekabler på sikt.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Etter gjeldene forskrifter skal det være fuktett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter. Undersøkelser er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell besiktning. Det er ikke foretatt undersøkelser av dreneringsmasser.

TG 2 Grunnforhold og fundamenter

Beskrivelse

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell besiktning.

Vurdering av avvik:

- Løs knotteplast under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Løs knotteplast under terrasse bør festes for å sikre korrekt drenering og unngå oppsamling av fukt, som kan føre til fuktskader på konstruksjonen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av granittsten ved gårdsplass/utvendig bod under terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng bestående av beleggningssten på gårdsplass og gangarealer, naturlige masser, plenarealer og diversen beplantede arealer. Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur da terreng i enden av hagen er oppfylt og sterkt skrånende mot Lommedalsveien.

Det var ved befaring opphold, og ingen synlige ansamlinger av vann på gårdsplass eller gressplen.

Det er ikke foretatt undersøkelser av dreneringsmasser på tomten.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på terrassene er for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget, og det er ikke dokumentert hvilke arbeider som er utført etter ferdigstillelse og siste kontroll av det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men bør av sikkerhetsmessige grunner økes der fallhøyden er stor.
 - Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
 - Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
 - Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
 - Det bør gjennomføres en gjennomgående elkontroll av det elektriske anlegget i boligen.
- Det bør fremskaffes samsvarserklæring og dokumentasjon på utførte arbeider etter ferdigstillelse og siste kontroll av det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, mangler eller fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av registrert elektrovirksomhet for å sikre at det tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er omtrentlig

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel garasje med fast dekke i betong. Yttervegger i stenderverkskonstruksjoner, kledd med trepanel med malte overflater. Saltakskonstruksjon i tre tekket med betongtaksten. Leddport og to dører i bakkant til én stor sportsbod. Bodene er avdelt fra garasjen. Stor markterrasse på ca. 25m². oppført i tilknytning til garasjen.

Det har vært utglidninger av masser under bakkanten av garasjen. Det er glippe mellom underliggende grus og fast betongdekket. Det bør fylles på med mer masse under betongdekket for understøtte. Ved større belastning kan plate knekke.

Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun kort beskrevet.

Bygningen har behov for overflatevedlikehold

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

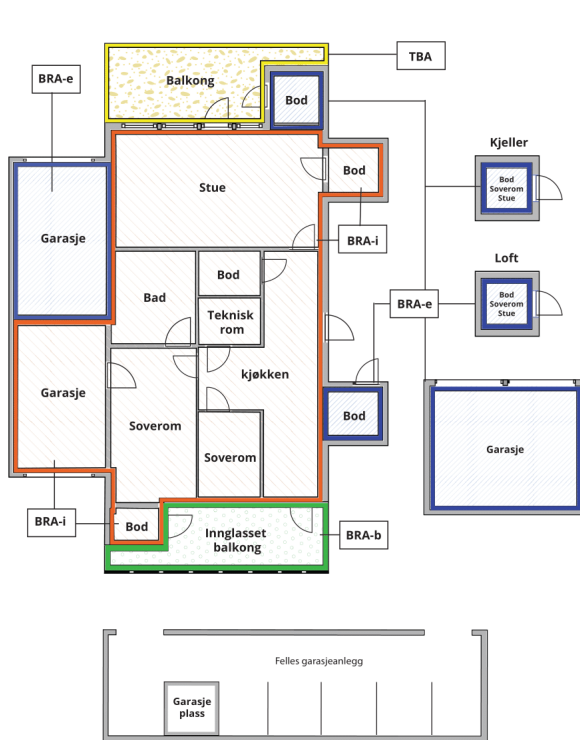
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig (med utleiedel/praktikantdel) og enkel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje (utleiedel)	48			48			48
Underetasje (praktikantdel)	48			48			48
1. etasje	93			93	65		93
2. etasje	54			54	4	17	71
SUM	243				69	17	260
SUM BRA	243						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje (utleiedel)	Felles vindfang, entré, stue med kjøkken, soverom, dusjbad/wc, bod		
Underetasje (praktikantdel)	Entré, stue med kjøkken, soverom, gang, dusj/wc, bod, trapperom		
1. etasje	Entré/trappehall, kjøkken med spise plass, spisestue/stue, soverom, dusj/wc/vaskerom		
2. etasje	Trapperom, stue, bad/wc, garderobe, 3 soverom		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.

NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen er vanskelig å måle helt nøyaktig på bakgrunn av skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.

Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Arealet blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten

Fordelingen av underetasjen er beregnet med 1/2-parten av felles vindfang på hver av boenhetene. Innvendige vegger er beregnet med 1/2-parten på hver av boenhetene.

Boligen har stor terrasser på ca. 55m². ved hovedinngangen, balkong på ca. 10m². med adkomst fra stue i 1. etasje og balkong på ca. 4m². med adkomst fra stue i 2. etasje. Terrasse og balkonger inngår i TBA arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Stor markterrasse ved garasje på ca. 25m². Terrassen er ikke medtatt i TBA arealet.

Bodareal under hovedterrassen er ikke beregnet, og er kun å betrakte som lagringsareal.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innhenting av tegninger er ikke en del av oppdraget og må avtales særskilt. Innhenting av tegninger fra kommunen er en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres derfor ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er selger eller selgers mellommann (megler) som er ansvarlig for å innhente tegninger og andre kommunale opplysninger om eventuelle byggearbeider.

Boligen er ombygget og rom i kjeller er bruksendret. Ferdigattest datert 05.05.2025 er fremvist.

Takstingeniøren har i dette tilfellet utført gjennomgang av kommunal dokumentpakke oversendt fra megler.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Generelt vedlikehold.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagens innvendige planløsninger samsvarer med siste innsendte plantegninger iflg. oversendt kommunal dokumentpakke. Det er ikke funnet dokumentasjon på innbygging av felles vindfang i underetasjen.

Det er krav om brannskille mellom praktikantdelen (hoveddelen) og utleiedelen. Det er ikke kjent i hvilken grad brannskillet er ivaretatt mellom disse. I bodene med varmtvannsberedere i underetasjen er det et sluk som er felles for begge bodene. Sluket utgjør en fri åpning og opprettholder ikke dette brannkravet. For å ivareta brannkravet, skal det være gjennomgående gipsplater på begge sider og alle gjennomføringer skal være branntettet. Det anbefales å utbedre forholdet, og undersøke nærmere om kravet om brannskillet er ivaretatt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.

NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Objektet er vanskelig å måle helt nøyaktig på bakgrunn av skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter. Arealene er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.

Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Arealet blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	98	123	0	0	1013.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krydsbyveien 27

Hjemmelshaver

Soulat Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig med godkjent utleiedel og praktikantdel. Boligen har en flott beliggenhet innerst i blindvei. Området består av eldre og nyere bebyggelse. Området er kjent for sine unike beliggenhet med kort vei til marka, og ellers flere idrettsanlegg, idrettsplasser, golfbane og flere skianlegg i nærområdet. Kort vei til dagligvareforretning, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærmeste handelssentrum er Bærums Verk med alle dets forretninger, butikker, kafeer/spisesteder og servicetilbud.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

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

Om tomten

Stensatt gårds plass med flere biloppstillingsplasser. Enkel garasje med stor sportsbod. Hagen er flat, pent opparbeidet og beplantet med plen og diverse prydbusker. Stor markterrasse ved garasjen, og stor terrasse ved hovedinngangen. To balkonger.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter for 2026 er estimert til kr. 32.000,- og inkl. bl.a. vann, avløp og renovasjon.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Forsikringspolise er ikke fremvist. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist. Boligen har aldri vært bebodd av eier, og eier har derfor liten eller ingen kjennskap til boligen iflg. fremlagt egenerklæring.	Gjennomgått	2	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Arealberegning og plantegninger etter digital skanning av boligen	Gjennomgått		Ja
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	Rapportutkast godkjent av eier pr. epost 09.10.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Andre bilder

