

Tilstandsrapport



Enebolig



Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA



BÆRUM kommune



gnr. 19, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 18.09.2026

Rapportdato: 25.09.2026

Oppdragsnr.: 20000-1952

Eiendomsverdi ref nr: TC8406

Autorisert foretak: Verdico AS



VERDICO

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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



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 lovliggheit (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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon om eiendommens tekniske tilstand:

Boligen er oppført i 1956 og er ca. 70 år gammel. Som følge av alder har flere bygningsdeler redusert tilstand og gjenværende brukstid. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eldre bygninger er oppført etter andre byggemetoder og standarder enn det som gjelder i dag, og det må derfor forventes forskjeller i utførelse, kvalitet og tekniske løsninger sammenlignet med nyere boliger.

Boligen har et betydelig vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov både utvendig og innvendig. Det er registrert en rekke skader og avvik, og det må påregnes betydelige kostnader dersom boligen skal rehabiliteres.

Flere konstruksjoner er helt eller delvis skjult og har ikke vært mulig å undersøke fullt ut. Ved riving, åpning og rehabilitering må det derfor påregnes at det kan avdekkes ytterligere feil, fukt-, råte- og skadedyrskader eller andre forhold som ikke var synlige eller mulig å avdekke ved befaringen. Kostnader til slike forhold kommer i tillegg til arbeider som allerede kan vurderes ut fra synlige forhold.

Omfanget av registrerte avvik og boligens generelle tilstand er så betydelig at omfattende rehabilitering bør vurderes opp mot alternativet med riving og oppføring av ny bolig. Rapporten tar ikke stilling til hvilket alternativ som er økonomisk mest hensiktsmessig. Dette krever nærmere undersøkelser, prosjektering og konkrete kostnadsberegninger for de ulike alternativene.

Garasjen og øvrige utvendige konstruksjoner har også betydelig slitasje, skader og vedlikeholdsbehov. Det må påregnes omfattende arbeider også på disse konstruksjonene.

Rapporten inneholder sjablongmessige kostnadsestimater for bygningsdeler og forhold som er gitt TG3. Disse kostnadsestimatene må ikke summeres eller forstås som et samlet kostnadsoverslag for rehabilitering av eiendommen.

Estimatene er knyttet til det enkelte registrerte avviket og bygger på forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaringen. Det kan være overlapp mellom enkelte tiltak, samtidig som nødvendige arbeider, følgeskader og skjulte skader ikke nødvendigvis inngår i estimatene.

Ved en omfattende rehabilitering vil kostnadene også påvirkes av blant annet prosjektering, rivearbeider, avfallshåndtering, rigg og drift, nødvendige tilpasninger mellom bygningsdeler, valg av løsninger og materialer samt forhold som først avdekkes når konstruksjonene åpnes.

De oppgitte kostnadsestimatene er derfor ikke et tilbud, rehabiliteringsbudsjett eller uttrykk for eiendommens samlede oppgraderingskostnad. Kostnaden ved full rehabilitering, riving eller oppføring av ny bolig må vurderes separat på grunnlag av

nærmere undersøkelser, prosjektering og tilbud fra aktuelle foretak.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpanner og er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Ufagmessige detaljer. Avsluttet høyt på veggen.

Skorstein over tak er av teglstein. Skorsteinen kunne ikke undersøkes på nært hold på grunn av høyde og manglende sikker adkomst. Overflater og beslag er derfor kun vurdert fra bakkenivå/tilgjengelig område.

Det er montert snøfangere på taket.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ytterveggene er i trekonstruksjon med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadede bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene(overliggerene) og konstruksjonen.

Vinduene har 1 + 1 lags glass og koblet glass.

Ytterdørene er i treverk (3 stk)

Terrasser i trevirke ved underetasjen.

Det er flere utvendige trapper i trevirke på eiendommen. Hovedatkomst til boligen skjer via en utvendig rampe av treverk. Trapper og rampe er etablert i ulike deler av uteområdet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater består hovedsakelig av tepper, belegg og tregulv/parkett.

Veggene har hovedsakelig tapet og malt strie. Himlingene er utført med malte plater og himlingsplater. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje,

Beskrivelse av eiendommen

samt mellom 1 og 2. etasje. Betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Boligen har teglsteinsskorstein med feierluke på loftet og sotluke i underetasjen. Det er to kombinerte ved-/parafinovner i 1. etasje og vedovn i underetasjen.

Rom under terreng omfatter hovedsakelig vaskekjeller/bod og bad. I vaskekjeller/bod er gulv og vegger av betong/mur, og veggene er i hovedsak uten innvendig utforing eller kledning. På badet er gulv og vegger flislagt.

Hulltaking er ikke foretatt. I vaskekjeller/bod er veggene mot terreng uten innvendig utforing eller kledning, og konstruksjonen er derfor synlig og tilgjengelig for kontroll. Det er ikke en lukket trekonstruksjon hvor hulltaking vil gi ytterligere relevant informasjon.

På badet er veggene flislagt. Hulltaking fra rommet ville medført inngrep i flislagt overflate og mulig skade på våtrommets tettesjikt, og er derfor ikke utført.

Boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene.

Innvendige dører består hovedsakelig av finerte og profilerte tredører.

Det er registrert omfattende spor etter mus i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Fliser på gulv, belegg på vegger og malt himling.
Innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Badekar med garnityr. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekksvifte på veggen. Sluk i gulvet.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter, benkeplate av laminat og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har ingen avtrekk/ventilator over kokestedet.

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberør av ukjent alder. Det er også registrert enkelte nyere partier med plastrør. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder eller utførelse av røropplegget.

Det er registrert stoppekran i underetasjen.

Innvendige avløpsrør er plast og støpejernsrør.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på

oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Overløp til tilstøtende bad fra sikkerhetsventilen. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

1. etasje;
Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1. etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er i hovedsak åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende er klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Underetasjen;
Vippesikringer i skapet i hallen i underetasjen utenfor badet. Jordfeilbrytere for alle kurser. Anlegget er i hovedsak åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende er klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Det er ikke registrert røykvarsler i boligen. Det er registrert håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuktsikringen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Det er betonggrunnmur.

Forstøtningsmuren er av betongstein.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Avløpsledningene er av ukjent type. Vannledningen er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er registrert en eldre innendørs glassfibertank på ca. 1 200 liter tilknyttet boligens parafinanlegg. Tanken er plassert i en innmurt/avgrenset del av kjelleren. Det er fortsatt væske på tanken. Tankens alder, servicehistorikk, tidligere vedlikehold og funksjon er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstandskontroll eller hva slags brensel tanken inneholder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1999. Tegningene stemmer ikke fullt ut med dagens utforming og bruk. Det er gjort endringer i rominndeling og bruk, særlig i underetasjen. Dagens innredning og rominndeling på loftet fremgår ikke av de fremlagte plantegningene.

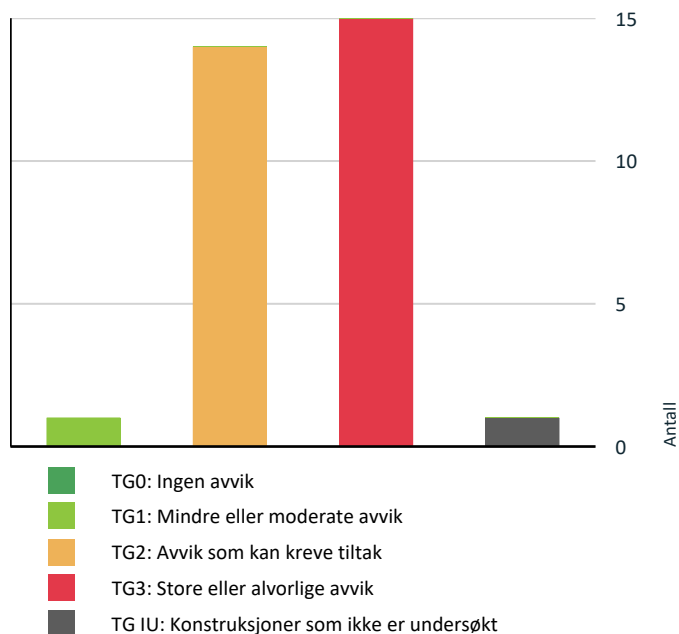
Utvendig er det etablert adkomstrampe og terrasse som ikke fremgår av de fremlagte tegningene. Terrassen er hevet over terreng og vurderes som et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent.

Kommunens oversikt viser også at det ikke er registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for byggesaken fra 1999. Det samme gjelder byggesaken fra 2004 for tilbygg til garasjen. Garasjen fra 1983 har ferdigattest datert 15.07.1987.

Enkelte endringer i rominndeling kan utføres uten søknad, mens endret bruk av rom og enkelte utvendige tiltak kan være søknadspliktige. Det anbefales å avklare med Bærum kommune om dagens utforming og bruk er godkjent, samt status for byggesakene som mangler ferdigattest.

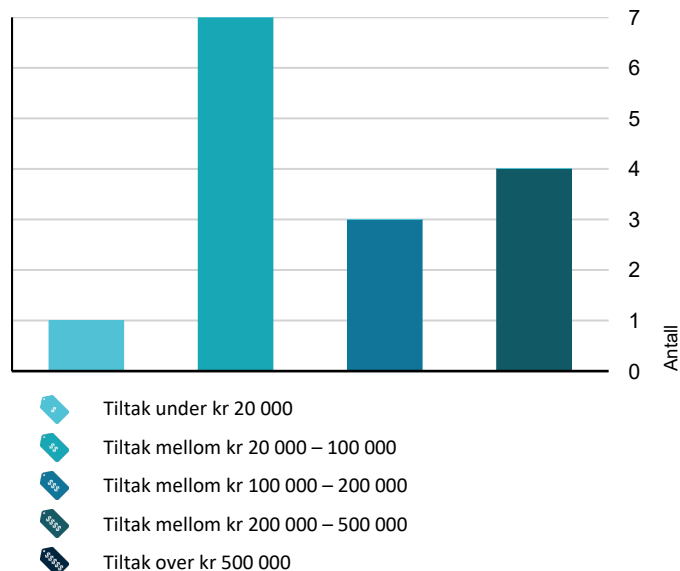
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under

"dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

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

Kjellerareal:

Deler av kjelleretasjen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Det forelå flere nøkler på eiendommen, men det lyktes ikke å finne nøkkel som ga adgang til dette arealet. Arealet og konstruksjoner/installasjoner innenfor er derfor ikke undersøkt. Eventuelle skader eller avvik i denne delen er ukjent og kan ikke utelukkes.

Parafintank:

Det er registrert en eldre parafintank plassert i en innmurt nisje i kjelleren. Tanken er skjult bak en luke som ikke lot seg åpne på befaringsdagen. Selve tanken er derfor ikke undersøkt, og tilstand, utførelse og eventuell restmengde i tanken er ukjent.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke

Sammendrag av boligens tilstand

kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er registrert tydelige fuktskader på innvendige overflater rundt vindu på loftet. Skadene tyder på at området har vært utsatt for vanninntrenging over tid. Årsak og skadeomfang i bakenforliggende konstruksjon er ikke kjent uten nærmere undersøkelser og åpning. Trekledningen har generelt høy slitasje og manglende vedlikehold. Overflatebehandlingen er stedvis slitt og avskallet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Vinduene har omfattende alders-, slitasje- og vedlikeholdsskader. Det er registrert råteskader i treverk, knuste glass, punkterte glass og sterkt slitte overflater. Skadene er registrert på flere vinduer og vinduene fremstår generelt i svært dårlig stand.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Boligen har tre ytterdører. Dørene har generelt høy slitasje og fremstår med manglende vedlikehold. To av dørene har omfattende råteskader og redusert funksjon, og vurderes som modne for utskifting. Den tredje døren har ikke tilsvarende råteskader, men inngår i en generelt slitt dørbestand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Terrasse/platting ved underetasjen har omfattende råte- og slitasjeskader. Ved inngangspartiet er terrassegulvet delvis tildekket med teppe. Ved belastning kjentes konstruksjonen svært myk, og terrassebord ga etter ved tråkk.

På grunn av tilstanden ved inngangspartiet ble øvrige deler av terrassen ikke belastet eller nærmere undersøkt, da dette ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig. Tilstanden på resterende deler av konstruksjonen er derfor usikker. Det er ikke montert rekkverk på terrassen

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Utvendige trapper og rampe har omfattende slitasje og skader. Det er registrert råteskader, løse trinn, skjevheter og generell svekkelse av trekonstruksjonene. Flere av trappene har så dårlig tilstand at de ikke er egnet for normal bruk. Rampen ved hovedinngangen er bratt og vil bli svært glatt ved våte eller isete forhold. Det mangler rekkverk og nødvendig personsikring på deler av utvendige trapper og rampe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Gulvoverflatene har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader. Teppet og øvrige gulvbelegg er sterkt slitt, tilsmusset og stedvis skadet. Tilstanden er gjennomgående så dårlig at vanlig vedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Vegg- og himlingsoverflatene har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader. Det er stedvis registrert skader på overflatene. Tilstanden er gjennomgående så dårlig at vanlig vedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

De innvendige dørene har gjennomgående høy slitasje og skader. Flere dørblad er løse/skjeve, og de fleste dørene subber mot terskler eller karmen og har redusert funksjon. De innvendige dørene fremstår generelt i svært dårlig stand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Det er registrert svært store mengder museekskrementer flere steder i boligen, blant annet på kjøkken, gulv/tepper og i flere rom. Omfanget viser at boligen har hatt betydelig aktivitet av mus. Det er ikke kjent om det fortsatt er aktiv forekomst av mus, eller hvor lenge problemet har pågått.

Skulte konstruksjoner er ikke åpnet, og det er derfor ikke mulig å fastslå omfanget av eventuelle skader eller forurensning inne i vegger, gulv, etasjeskiller, loft eller andre lukkede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Varmtvannsberederen er gammel og har omfattende rust-/korrosjonsskader, særlig på topplokk og øvre del. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaringen, men alder og registrert tilstand tilsier at berederen må anses som utskiftingsmoden.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Terreng et flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkenet har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader på overflater og innredning. Det er registrert synlige tegn til fukt/fuktskader på gulvet. I skap og skuffer er det registrert store mengder museekskrementer. Kjøkkeninnredningen og overflatene fremstår samlet sett i svært dårlig stand.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende avtrekk over kokestedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Kjøkkeninnredning og overflater har omfattende slitasje og skader. Innredningen fremstår generelt i svært dårlig stand og vurderes å ha behov for utskifting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Taktekkingens alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på når taktekingen er lagt eller eventuelt skiftet. Taket er i hovedsak vurdert fra bakkenivå. Det ble ikke registrert tydelige skader på synlige deler av taktekingen.

! Utvendig > Takrenner nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er registrert mangelfulle og provisoriske løsninger for bortledning av takvann. Enkelte nedløp avsluttes høyt på veggen, og takrenne/beslag er stedvis ført langt ut forbi vegglivet. Løsningene gir ikke kontrollert bortledning av takvann.

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

Deler av loftet er innredet med lukkede skråtak og vegger. Oppbygningen bak disse flatene er ikke kjent og kunne ikke kontrolleres. I de åpne delene av loftet er sperrer og rupanel synlig, og konstruksjonen fremstår uten isolasjon og dampspærre. Det er derfor usikkert hvordan overgangene mellom innredede rom og kald takkonstruksjon er utført. Det ble ikke registrert tydelige fukt- eller råteskader på tilgjengelige deler av takkonstruksjonen.

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er målt en total høydeforskjell på > 30 mm gjennom rommet. Målt avvik gir TG2 etter kriteriene i NS 3600.

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er registrert tydelige tegn på fuktpåvirkning i vaskekjeller/bod. Det er påvist fuktmerker, salt-/mineralutslag og avskalling på betonggulv og åpne mur-/betongvegger mot terreng. Forholdene viser at konstruksjonene er eller har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng kan blant annet ha sammenheng med eldre eller mangelfull utvendig fuktsikring og drenering. Årsaken kan ikke fastslås sikkert ut fra innvendige observasjoner alene. Utoforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon fordi deler av konstruksjonen ligger skjult mot kald grunnmur.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Røropplegget er av ukjent alder og deler av anlegget fremstår som eldre. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringen.

Stoppekranen ble ikke funksjonstestet. På grunn av alder og tilstand ble betjening vurdert å kunne medføre risiko for skade eller lekkasje.



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

Røropplegget er av ukjent alder og deler av anlegget fremstår som eldre. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder

[Gå til side](#)

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av manglende vedlikehold over tid.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.



Tomteforhold > Parafintank

[Gå til side](#)

Tank og tilhørende fyringsanlegg er av ukjent alder og tilstand, og det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll, service eller vedlikehold. Det er heller ikke kjent om væsken på tanken er fossil parafin eller biobrensel.

Bruk av fossil parafin til oppvarming av bygninger har vært forbudt siden 1. januar 2020. Bioparafin omfattes ikke av dette forbudet. Før eventuell videre bruk må det derfor avklares hva tanken inneholder, og om tank og tilhørende anlegg er egnet og sikkert for videre bruk



Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking i vegg mot terreng lot seg ikke gjennomføre på egnet sted på grunn av konstruksjonsmessige hindringer ved trapp/vaskerom. Konstruksjonen er derfor ikke undersøkt innvendig.

Det er samtidig registrert synlige fuktmerker/skader på nærliggende overflater. På bakgrunn av disse observasjonene vurderes det å være forhøyet risiko for fuktpåvirkning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.



Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Ventilatoren fungerte tilsynelatende ved enkel funksjonstest, og papir ble holdt fast mot avtrekket. Ventilatoren avgir imidlertid mye støy under drift. Dette kan skyldes slitasje, tilsmussing eller feil i vifte/motor.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er ikke montert rekkverk på terrassen [Gå til side](#)
-  Det mangler rekkverk og nødvendig personsikring på deler av utvendige trapper og rampe.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder trappen opp til loftetasjen.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om det elektriske anleggets alder, utførte arbeider, tidligere kontroller eller eventuelle endringer. Salget skjer under vergemål, og det har derfor ikke vært mulig å innhente nærmere opplysninger om anleggets historikk.

Det elektriske anlegget er kun vurdert ved en forenklet visuell kontroll. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og ukjent historikk anbefales det at hele det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
-  Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1956

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpanner og er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekingens alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på når taktekingen er lagt eller eventuelt skiftet. Taket er i hovedsak vurdert fra bakkenivå. Det ble ikke registrert tydelige skader på synlige deler av taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Alder gjør at taket gradvis blir mindre motstandsdyktig mot vær og belastning. Det kan fungere i flere år til, men det må påregnes behov for utskifting eller ny tekking i årene som kommer.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taket. Dette kan bidra til å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer.

Takrenner nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Ufagmessige detaljer. Avsluttet høyt på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mangelfulle og provisoriske løsninger for bortledning av takvann. Enkelte nedløp avsluttes høyt på veggen, og takrenne/beslag er stedvis ført langt ut forbi vegglivet. Løsningene gir ikke kontrollert bortledning av takvann.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning kan føre til at regn- og takvann blåser eller renner tilbake mot fasade og grunnmur. Dette gir økt fuktbelastning og kan over tid føre til fuktskader. Takrenner og nedløp bør utbedres slik at vann ledes kontrollert bort fra bygningen.

Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorstein over tak er av teglstein. Skorsteinen kunne ikke undersøkes på nært hold på grunn av høyde og manglende sikker adkomst. Overflater og beslag er derfor kun vurdert fra bakkenivå/tilgjengelig område.

Snøsikring

Beskrivelse

Det er montert snøfangere på taket.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

• Deler av loftet er innredet med lukkede skråtak og vegger. Oppbygningen bak disse flatene er ikke kjent og kunne ikke kontrolleres. I de åpne delene av loftet er sperrer og rupanel synlig, og konstruksjonen fremstår uten isolasjon og dampsperre. Det er derfor usikkert hvordan overgangene mellom innredede rom og kald takkonstruksjon er utført. Det ble ikke registrert tydelige fukt- eller råteskader på tilgjengelige deler av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom de innredede delene er oppvarmet og konstruksjonen mangler tilstrekkelig isolasjon, lufting eller dampetting, kan varm og fuktig inneluft trenge ut i den kalde takkonstruksjonen. Dette kan føre til kondens og over tid gi fukt- og råteskader. Oppbygningen bør undersøkes nærmere dersom rommene skal benyttes som oppvarmede rom, og konstruksjonen bør ved behov bygges opp med riktig isolering, lufting og dampetting.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene (overliggere) og konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert tydelige fuktskader på innvendige overflater rundt vindu på loftet. Skadene tyder på at området har vært utsatt for vanninntrengning over tid. Årsak og skadeomfang i bakenforliggende konstruksjon er ikke kjent uten nærmere undersøkelser og åpning.
- Trekledningen har generelt høy slitasje og manglende vedlikehold. Overflatebehandlingen er stedvis slitt og avskallet.

Konsekvens/tiltak

- Ved langvarig fuktpåvirkning er det risiko for råtne og andre skjulte skader i veggkonstruksjonen. Årsaken til fuktinntrengningen må lokaliseres og utbedres. Skadede områder bør åpnes for å kartlegge omfanget, og fukt- og råteskadede materialer må skiftes.
- Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.
- Slitt og mangelfull overflatebehandling gir treverket redusert beskyttelse mot vær og fukt og øker risikoen for råteskader. Fasaden har et betydelig vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes omfattende vedlikehold og utskifting av skadet kledning. Ved demontering av kledning kan det avdekkes ytterligere skader i kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 20 000–100 000 for utbedring av den registrerte fuktskaden. Estimaten er basert på synlige forhold ved befaringen.

Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke kjent. Ved åpning kan det avdekkes ytterligere fukt- og råteskader i vegg, rundt vinduet og i tilstøtende konstruksjoner. Dersom skadeomfanget viser seg å være større enn det som er synlig i dag, kan kostnadene bli vesentlig høyere enn oppgitt kostnadsestimat.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en orienterende vurdering. Endelig skadeomfang og kostnad kan først fastslås etter åpning og nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har 1 + 1 lags glass og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har omfattende alders-, slitasje- og vedlikeholdsskader. Det er registrert råteskader i treverk, knuste glass, punkterte glass og sterkt slitte overflater. Skadene er registrert på flere vinduer og vinduene fremstår generelt i svært dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Skadene gir redusert funksjon og økt risiko for luft- og lekkasjer, samt videreutvikling av råteskader. På grunn av det omfattende skadebildet må det påregnes utskifting av alle vinduene i boligen.

Langvarig fuktbelastning og råteskader rundt vinduer kan også ha ført til skader i tilstøtende konstruksjoner. Ved demontering av vinduene kan det derfor avdekkes ytterligere fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen. Omfanget av eventuelle skjulte skader kan først fastslås når vinduene demonteres.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat for utskifting av vinduene i boligen vurdert til kr 200 000–500 000 ved normal utskifting av vinduene.

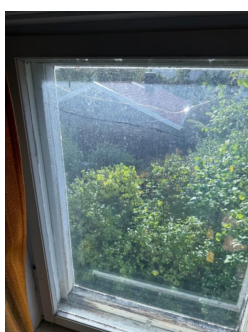
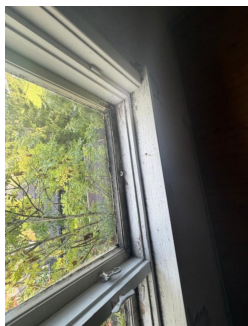
Det er registrert råteskader og omfattende slitasje på flere vinduer. Skadene viser at vinduene har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Ved demontering kan det avdekkes ytterligere fukt- og råteskader i konstruksjonene rundt vinduene, blant annet i bindingsverk, kledning, vindsperre og innvendige foringer.

Dersom det avdekkes slike følgeskader, kan nødvendige arbeider bli betydelig mer omfattende enn selve vindusutskiftingen. Kostnader til utbedring av skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner er ikke inkludert i kostnadsestimatet på kr 200 000–500 000, og totalkostnaden kan derfor bli vesentlig høyere.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en orienterende vurdering basert på synlige forhold ved befaringen. Endelig skadeomfang og kostnad kan først fastslås etter demontering/nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk (3 stk)

Vurdering av avvik:

- Boligen har tre ytterdører. Dørene har generelt høy slitasje og fremstår med manglende vedlikehold. To av dørene har omfattende råteskader og redusert funksjon, og vurderes som modne for utskifting. Den tredje døren har ikke tilsvarende råteskader, men inngår i en generelt slitt dørbestand.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadene har svekket dørenes funksjon og bestandighet. De råteskadede dørene må skiftes.

Ved demontering kan det avdekkes fukt- og råteskader i konstruksjonene rundt dørene. Omfanget av eventuelle skjulte skader kan først fastslås når dørene demonteres.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 20 000–100 000 for utskifting av de råteskadede ytterdørene ved normal utskifting.

Det er registrert omfattende råteskader på dørene. Ved demontering kan det avdekkes ytterligere fukt- og råteskader i konstruksjonene rundt døråpningene, blant annet i bindingsverk, kledning, vindsperre og innvendige foringer.

Dersom det avdekkes slike følgeskader, kan nødvendige arbeider bli mer omfattende enn selve utskiftingen av dørene. Kostnader til utbedring av skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner er ikke inkludert i kostnadsestimatet på kr 20 000–100 000, og totalkostnaden kan derfor bli vesentlig høyere.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en orienterende vurdering basert på synlige forhold ved befaringen. Endelig skadeomfang og kostnad kan først fastslås etter demontering/nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrasser

Beskrivelse

Terrasser i trevirke ved underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Terrasse/platting ved underetasjen har omfattende råte- og slitasjeskader. Ved inngangspartiet er terrassegulvet delvis tildekket med teppe. Ved belastning kjentes konstruksjonen svært myk, og terrassebord ga etter ved tråkk.

På grunn av tilstanden ved inngangspartiet ble øvrige deler av terrassen ikke belastet eller nærmere undersøkt, da dette ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig. Tilstanden på resterende deler av konstruksjonen er derfor usikker.

- Det er ikke montert rekkverk på terrassen

Konsekvens/tiltak

- Registrerte råteskader har svekket konstruksjonen og medfører risiko for gjennomtråkk og svikt. Terrassen/plattingen bør ikke benyttes før den er sikret.

På bakgrunn av registrert tilstand må det påregnes omfattende utskifting. Riving av eksisterende terrasse og oppføring av ny konstruksjon vurderes som et aktuelt tiltak. Skadeomfanget i underliggende og skjulte deler kan først fastslås ved demontering.

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Manglende rekkverk på terrassedeler som ligger mer enn 0,5 meter over terreng innebærer risiko for fall.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 20 000–100 000 for utbedring/utskifting av terrasse- og plattingkonstruksjonen. På bakgrunn av registrerte råteskader og konstruksjonens dårlige tilstand vurderes kostnaden å kunne havne i øvre del av intervallet.

Hele konstruksjonen kunne ikke undersøkes på grunn av den dårlige tilstanden og risiko for gjennomtråkk. Skadeomfanget i bærende og skjulte deler er derfor ikke kjent. Ved demontering kan det avdekkes mer omfattende råteskader enn det som var synlig ved befaringen.

Dersom skadeomfanget viser seg å være større enn registrert, eller det blir nødvendig med fullstendig riving og ny oppføring, kan kostnadene overstige det oppgitte intervallet.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. Endelig skadeomfang og kostnad kan først fastslås etter demontering/nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er flere utvendige trapper i trevirke på eiendommen. Hovedatkomst til boligen skjer via en utvendig rampe av treverk. Trapper og rampe er etablert i ulike deler av uteområdet.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper og rampe har omfattende slitasje og skader. Det er registrert råteskader, løse trinn, skjevheter og generell svekkelse av trekonstruksjonene. Flere av trappene har så dårlig tilstand at de ikke er egnet for normal bruk. Rampen ved hovedinngangen er bratt og vil bli svært glatt ved våte eller isete forhold.
- Det mangler rekkverk og nødvendig personsikring på deler av utvendige trapper og rampe.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader, løse trinn og skjevheter gir redusert stabilitet og medfører risiko for svikt og personskade. Skadde trapper må påregnes revet og erstattet. Hovedatkomsten bør utbedres slik at det etableres en trygg og varig adkomst til boligen.
- Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade. Det må etableres forsvarlig rekkverk/personsikring ved trapper og rampe.

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 20 000–100 000 for utbedring/utskifting av de skadde trappene og rampen.

Skadeomfanget i skjulte og bærende deler er ikke kjent. Ved demontering kan det avdekkes ytterligere råteskader eller behov for arbeider på fundamentering og tilstøtende konstruksjoner. Dersom arbeidene blir mer omfattende enn det som kan vurderes ut fra synlige forhold, kan kostnadene overstige det oppgitte intervallet.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. Endelig omfang og kostnad må avklares etter nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av teppe, belegg og tregulv/parkett.

Vurdering av avvik:

- Gulvoverflatene har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader. Tepper og øvrige gulvbelegg er sterkt slitt, tilsmusset og stedvis skadet. Tilstanden er gjennomgående så dårlig at vanlig vedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes fjerning og utskifting av gulvoverflater i hele eller store deler av boligen. Ved fjerning av eksisterende gulv kan det avdekkes skader, ujevnheter eller behov for utbedring av underlaget før nye gulvoverflater kan etableres.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 100 000–200 000 for utskifting av gulvoverflater. Estimaten omfatter normal fjerning av eksisterende overflater og etablering av nye gulvoverflater.

Tilstanden på underlaget under eksisterende gulv er ikke fullt ut kjent. Ved fjerning kan det avdekkes skader, ujevnheter eller behov for ytterligere utbedring av underlaget. Slike arbeider er ikke inkludert i kostnadsestimatet og kan medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. Endelig omfang og kostnad må avklares etter fjerning av eksisterende overflater og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig tapet og malt strie. Himlingene er utført med malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Vegg- og himlingsoverflatene har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader. Det er stedvis registrert skader på overflatene. Tilstanden er gjennomgående så dårlig at vanlig vedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes omfattende rehabilitering og utskifting av vegg- og himlingsoverflater i boligen. Områder med fukt-/råteskader må undersøkes nærmere for å avklare årsak og skadeomfang.

Ved fjerning av eksisterende overflater kan det avdekkes ytterligere fukt-, råte- eller andre skader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan medføre behov for mer omfattende utbedringer enn kun utskifting av overflatene.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 100 000–200 000 for rehabilitering og utskifting av vegg- og himlingsoverflater.

Tilstanden på konstruksjonene bak eksisterende overflater er ikke kjent. Det er registrert fukt-/råteskader, og ved demontering kan det avdekkes ytterligere fukt-, råte- eller andre skader i vegg- og takkonstruksjoner. Kostnader til utbedring av slike skjulte skader er ikke inkludert i det oppgitte kostnadsintervallet og kan medføre at totalkostnaden blir vesentlig høyere.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. Endelig skadeomfang og kostnad kan først fastslås etter demontering/nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1. etasje, samt mellom 1 og 2. etasje. Betongulv mot terrenget i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt en total høydeforskjell på > 30 mm gjennom rommet. Målt avvik gir TG2 etter kriteriene i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinsskorstein med feierluke på loftet og sotluke i underetasjen. Det er to kombinerte ved-/parafinovner i 1. etasje og vedovn i underetasjen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng omfatter hovedsakelig vaskekjeller/bod og bad. I vaskekjeller/bod er gulv og vegger av betong/mur, og veggene er i hovedsak uten innvendig utforing eller kledning. På badet er gulv og vegger flislagt.

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. I vaskekjeller/bod er veggene mot terreng uten innvendig utforing eller kledning, og konstruksjonen er derfor synlig og tilgjengelig for kontroll. Det er ikke en lukket trekonstruksjon hvor hulltaking vil gi ytterligere relevant informasjon.

På badet er veggene flislagt. Hulltaking fra rommet ville medført inngrep i flislagt overflate og mulig skade på våtrommets tettesjikt, og er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er registrert tydelige tegn på fuktpåvirkning i vaskekjeller/bod. Det er påvist fuktmerker, salt-/mineralutslag og avskalling på betonggulv og åpne mur-/betongvegger mot terreng. Forholdene viser at konstruksjonene er eller har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng kan blant annet ha sammenheng med eldre eller mangelfull utvendig fuktsikring og drenering. Årsaken kan ikke fastslås sikkert ut fra innvendige observasjoner alene.

- Utforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon fordi deler av konstruksjonen ligger skjult mot kald grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre avskalling og nedbrytning av overflater og materialer, samt gi et dårligere inneklima dersom rommene kles inn eller benyttes til andre formål.

Forholdet må ses i sammenheng med boligens utvendige drenering, fuktsikring av grunnmur og terrengforhold. Det anbefales nærmere vurdering av disse forholdene og utbedring dersom de ikke fungerer tilfredsstillende. Innvendige overflater bør ikke bygges inn eller kles med fuktømfintlige materialer før fuktforholdene er avklart og nødvendige utvendige tiltak er utført.

- Konstruksjonstypen har økt risiko for fuktskader. Konstruksjonen bør derfor holdes under oppsikt, og fuktmålinger anbefales ved mistanke om endringer. Fuktrisikoen må også ses i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring av grunnmuren.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder trappen opp til loftetasjen.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende håndløpere gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av finerte og profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

- De innvendige dørene har gjennomgående høy slitasje og skader. Flere dørblad er løse/skjeve, og de fleste dørene subber mot terskler eller karmen og har redusert funksjon. De innvendige dørene fremstår generelt i svært dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter, slitasje og skader gjør at flere av dørene ikke fungerer tilfredsstillende. På grunn av den gjennomgående dårlige tilstanden må det påregnes omfattende utbedringer. Utskifting av innvendige dører vurderes som et aktuelt tiltak.

Forbehold til kostnadsestimat:

Kostnaden vil avhenge av antall dører, valgt kvalitet og om eksisterende karmen kan beholdes eller må skiftes. Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på registrert tilstand og forventet omfang. Endelig kostnad må avklares etter nærmere vurdering og innhenting av tilbud.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert omfattende spor etter mus i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svært store mengder museekskremer flere steder i boligen, blant annet på kjøkken, gulv/tepper og i flere rom. Omfanget viser at boligen har hatt betydelig aktivitet av mus. Det er ikke kjent om det fortsatt er aktiv forekomst av mus, eller hvor lenge problemet har pågått.

Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet, og det er derfor ikke mulig å fastslå omfanget av eventuelle skader eller forurensning inne i vegger, gulv, etasjeskiller, loft eller andre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mus kan føre til skader og forurensning på isolasjon, overflater og andre bygningsmaterialer, og kan også skade elektriske ledninger og andre installasjoner. Ekskremer og annen forurensning må fjernes på en forsvarlig måte.

På grunn av den store mengden museekskremer anbefales en grundig kontroll av boligen av skadedyrfirma. Mulige inngangsveier må lokaliseres og tettes, og det må avklares om det fortsatt er aktiv forekomst av mus.

Ved åpning og rehabilitering av boligen kan det avdekkes ytterligere spor, forurensning og skader i skjulte konstruksjoner. Omfanget av nødvendige sanerings- og reparasjonsarbeider kan derfor ikke fastslås før konstruksjonene undersøkes nærmere.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 20 000–100 000 for skadedyrkontroll, sanering av tilgjengelige områder og nødvendige tiltak for å begrense videre inntrenging av mus.

Omfanget av eventuell forurensning og skader i skjulte konstruksjoner er ikke kjent. Ved åpning av vegger, gulv, himlinger og andre lukkede konstruksjoner kan det avdekkes musebol, ekskrementer, forurenset isolasjon, gnageskader eller andre følgeskader.

Kostnader til utskifting av forurensede eller skadde materialer i skjulte konstruksjoner er ikke inkludert i det oppgitte kostnadsintervallet. Dersom det avdekkes omfattende skader eller forurensning, kan nødvendige sanerings- og reparasjonsarbeider bli vesentlig mer omfattende og kostnadene betydelig høyere enn det sjablongmessige estimatet.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. Endelig omfang og kostnad kan først fastslås etter nærmere undersøkelser og eventuelt åpning av konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv, belegg på vegger og malt himling.

Innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Badekar med garnityr. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekksvifte på veggen. Sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking i vegg mot terreng lot seg ikke gjennomføre på egnet sted på grunn av konstruksjonsmessige hindringer ved trapp/vaskerom. Konstruksjonen er derfor ikke undersøkt innvendig.

Det er samtidig registrert synlige fuktmerker/skader på nærliggende overflater. På bakgrunn av disse observasjonene vurderes det å være forhøyet risiko for fuktpåvirkning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fordi konstruksjonen ikke kunne åpnes eller fuktmåles, er eventuell fukt og skadeomfang i skjulte deler ukjent. De synlige forholdene gir grunn til mistanke om at det kan forekomme fukt også i bakenforliggende konstruksjoner.

Det anbefales nærmere undersøkelser med åpning av konstruksjonen for å avklare fuktforhold og eventuelt skadeomfang. Dersom det avdekkes fukt- eller råteskader, må årsaken til fuktpåvirkningen avklares og nødvendige utbedringer gjennomføres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter, benkeplate av laminat og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader på overflater og innredning. Det er registrert synlige tegn til fukt/fuktskader på gulvet. I skap og skuffer er det registrert store mengder museekskremer. Kjøkkeninnredningen og overflatene fremstår samlet sett i svært dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av det samlede skadebildet vurderes vanlig vedlikehold og lokale reparasjoner som lite hensiktsmessig. Det må påregnes full rehabilitering av kjøkkenet, med riving av eksisterende innredning og overflater og etablering av nytt kjøkken.

Årsak og omfang av fuktpåvirkningen er ikke fullt ut kjent. Ved riving kan det avdekkes skjulte fukt- og råteskader, samt ytterligere spor etter mus og forurensning i gulv, vegger og andre tilstøtende konstruksjoner. Slike forhold må undersøkes og utbedres før kjøkkenet bygges opp igjen.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 200 000–500 000 for riving av eksisterende kjøkken og etablering av nytt kjøkken med normal standard.

Kostnadsestimatet omfatter ikke utbedring av skjulte fukt-, råte- eller skadedyrskader. Det omfatter heller ikke omfattende utskifting eller ombygging av skjulte elektriske installasjoner, vann- og avløpsinstallasjoner eller bærende/bygningsmessige konstruksjoner utover det som normalt inngår ved rehabilitering av et kjøkken.

Ved riving kan det avdekkes skjulte skader og forurensning som følge av fukt og mus. Dersom slike forhold avdekkes, kan nødvendige sanerings- og reparasjonsarbeider medføre at totalkostnaden blir vesentlig høyere enn det oppgitte kostnadsintervallet.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering av normal riving og gjenoppbygging. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, skadeomfang og innhentede tilbud.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har ingen avtrekk/ventilator over kokestedet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende avtrekk over kokestedet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avtrekk gir dårligere bortledning av matos, fukt og fett fra kjøkkenet. Dette kan gi økt belastning på overflater og dårligere innelukk.

Det må etableres kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Kokestedet er plassert relativt nær yttervegg, og det vurderes å være mulig å etablere avtrekkskanal med utkast gjennom yttervegg.

Forbehold til kostnadsestimat

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på under 20 000 kr for etablering av avtrekk fra kokested til det fri. Estimaten tar utgangspunkt i at avstanden til yttervegg er kort og at avtrekkskanal kan etableres uten større bygningsmessige inngrep.

Pris på selve kjøkkenventilatoren kan variere betydelig avhengig av type, kvalitet og utførelse, og er derfor ikke lagt til grunn utover en normal standard. Eventuelle større tilpasninger av kjøkkeninnredning, elektrisk anlegg eller andre bygningsmessige arbeider er heller ikke inkludert.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering av nødvendig tiltak. Endelig kostnad vil avhenge av valgt løsning og produkt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning og overflater har omfattende slitasje og skader. Innredningen fremstår generelt i svært dårlig stand og vurderes å ha behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av det samlede skade- og slitasjeomfanget vurderes lokale reparasjoner som lite hensiktsmessig. Det må påregnes riving av eksisterende kjøkkeninnredning og etablering av nytt kjøkken, samt nødvendig rehabilitering av tilhørende overflater.

Forbehold til kostnadsestimat

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 200 000–500 000 for riving av eksisterende kjøkken og etablering av nytt kjøkken med normal standard.

Kostnadsestimatet omfatter ikke eventuelle skjulte skader eller behov for større arbeider på elektriske installasjoner, vann- og avløpsinstallasjoner eller bygningskonstruksjoner. Slike forhold kan først avklares ved riving og nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, omfang og innhentede tilbud.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Ventilatoren fungerte tilsynelatende ved enkel funksjonstest, og papir ble holdt fast mot avtrekket. Ventilatoren avgir imidlertid mye støy under drift. Dette kan skyldes slitasje, tilsmussing eller feil i vifte/motor.

Konsekvens/tiltak

- Høyt støynivå kan være tegn på at ventilatoren har behov for vedlikehold eller begynner å bli slitt. Det anbefales rengjøring og nærmere kontroll av ventilatoren. Dersom støyen ikke reduseres, bør reparasjon eller utskifting vurderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør av ukjent alder. Det er også registrert enkelte nyere partier med plastrør. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder eller utførelse av røropplegget.

Det er registrert stoppekran i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Røropplegget er av ukjent alder og deler av anlegget fremstår som eldre. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringen.

Stoppekranen ble ikke funksjonstestet. På grunn av alder og tilstand ble betjening vurdert å kunne medføre risiko for skade eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er plast og støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Røropplegget er av ukjent alder og deler av anlegget fremstår som eldre. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og belegggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TG 3 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er gammel og har omfattende rust-/korrosjonsskader, særlig på topplokk og øvre del. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaringen, men alder og registrert tilstand tilsier at berederen må anses som utskiftingsmoden.
- Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Korrosjon og høy alder gir økt risiko for lekkasje og plutselig funksjonssvikt. På grunn av berederens alder og tilstand anbefales utskifting fremfor reparasjon.
- Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

Forbehold til kostnadsestimat

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 20 000–100 000 for demontering og utskifting av varmtvannsberederen med ny bereder av normal standard.

Kostnaden vil avhenge av valgt størrelse og type bereder, samt nødvendige tilpasninger av vannrør, avløp og elektrisk tilkobling. Eventuelle arbeider utover normal utskifting er ikke inkludert.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering. Endelig kostnad må avklares etter valg av løsning og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Overløp til tilstøtende bad fra sikkerhetsventilen. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.
- Berederen fungerer tilsynelatende i dag (varmt vann i springen), men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftsstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

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

1. etasje;

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1. etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er i hovedsak åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende er klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Tilstandsrapport

Underetasjen;

Vippesikringer i skapet i hallen i underetasjen utenfor badet. Jordfeilbrytere for alle kurser. Anlegget er i hovedsak åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende er klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om det elektriske anleggets alder, utførte arbeider, tidligere kontroller eller eventuelle endringer. Salget skjer under vergemål, og det har derfor ikke vært mulig å innhente nærmere opplysninger om anleggets historikk.

Det elektriske anlegget er kun vurdert ved en forenklet visuell kontroll. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og ukjent historikk anbefales det at hele det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

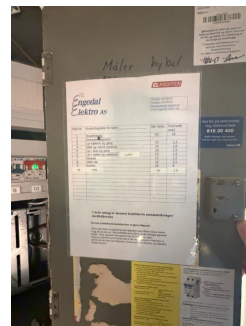
Konsekvens/tiltak

- Når anleggets historikk og utførte arbeider er ukjent, kan det ikke fastslås om anlegget er sikkert eller om det foreligger feil og mangler som ikke er synlige ved en enkel visuell kontroll. Slike forhold kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

Det anbefales på det sterkeste at hele det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avklare anleggets tilstand, sikkerhet og eventuelt behov for tiltak. Det må påregnes at kontrollen kan avdekke feil eller mangler som krever umiddelbar utbedring.



Sikringsskapet i 1. etasje



Kursfortegnelse 1. etasje.



Sikringsskapet i underetasjen



Kursfortegnelse underetasjen



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert røykvarsler i boligen. Det er registrert håndslukkerapparat.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD



Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Utvendig fuktsikring og drenering har ukjent alder. Det er ikke observert tiltak eller gitt opplysninger som tyder på fornyelse av bygningsdelen siden byggeår. Manglende eller svekket drenering øker risikoen for fuktbelastning mot underetasje/kjeller, og dette er forhold som bør vurderes nærmere over tid.

Ved besiktigelse i underetasjen ble det avdekket fuktighet på grunnmuren, men det kan ikke konkluderes med at dette alene skyldes svikt i fuktsikringen.

Tiltak må vurderes helhetlig – både innvendig og utvendig – slik at konstruksjonen samlet sett tilfredsstiller krav til uttørking og fuktsikring. Eventuelle utbedringer bør koordineres med tiltak som omtales under «rom under terreng».

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Malingsavskalling på grunnmur svekker overflatebeskyttelsen og gir økt risiko for videre nedbrytning ved fukt og frostpåvirkning. Tiltaket vil normalt være å utbedre overflatebehandling med diffusjonsåpen maling beregnet for fuktutsatte grunnmurer, men tiltaket bør først vurderes i sammenheng med eventuell fuktsikring. Overflateskadene vurderes som estetiske, men kan ha funksjonell betydning over tid. TG2 er satt på grunnlag av synlig nedbrytning og vedlikeholdsbehov.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk på bygningsdeler som ligger mer enn 0,5 meter over terreng innebærer risiko for fall og personskade. For å lukke avviket må det etableres rekkverk på alle deler av muren hvor høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.

Manglende rekkverk eller annen form for sikring på slike murer øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk på muren der dette mangler idag. Dette i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.



Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot grunnmur gir økt risiko for vanninntrengning og høy fuktbelastning på bygningsdelen under terreng. Over tid kan dette bidra til skader på både murverk og innvendige konstruksjoner. Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Tiltaket bør sees i sammenheng med vurdering av drenering og fuktsikring, slik at samlet fuktbelastning på konstruksjonen reduseres.

Forbehold til kostnadsestimat

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 100 000-200 000 for terrengjusteringer på deler av eiendommen, slik at overflatevann i større grad ledes bort fra grunnmuren.

Estimatet tar utgangspunkt i terrengarbeider langs de mest utsatte delene av boligen og omfatter ikke full oppgraving rundt bygningen eller utskifting av drenering og utvendig fuktsikring.

Omfanget av nødvendige masser, bortkjøring, tilførsel av nye masser og behov for andre tilpasninger kan først avklares når arbeidene planlegges. Dersom terrengarbeidene avdekker behov for utbedring av drenering, fuktsikring eller andre konstruksjoner under terreng, er slike arbeider ikke inkludert i kostnadsestimatet og kan medføre vesentlig høyere kostnader.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på registrerte forhold. Endelig kostnad må avklares etter nærmere vurdering av terrengtet og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type. Vannledningen er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved en vannlekkasje kan manglende kjennskap til plasseringen av utvendig stengeventil forsinke avstengning av vannforsyningen. Det anbefales å lokalisere og dokumentere plasseringen av stengeventilen.
- Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømming og selvsrens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturlast. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

TG 2 Parafintank

Beskrivelse

Det er registrert en eldre innendørs glassfibertank på ca. 1 200 liter tilknyttet boligens parafinanlegg. Tanken er plassert i en innmurt/avgrenset del av kjelleren. Det er fortsatt væske på tanken. Tankens alder, servicehistorikk, tidligere vedlikehold og funksjon er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstandskontroll eller hva slags brensel tanken inneholder.

Vurdering av avvik:

- Tank og tilhørende fyringsanlegg er av ukjent alder og tilstand, og det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll, service eller vedlikehold. Det er heller ikke kjent om væsken på tanken er fossil parafin eller biobrensel.

Bruk av fossil parafin til oppvarming av bygninger har vært forbudt siden 1. januar 2020. Bioparafin omfattes ikke av dette forbudet. Før eventuell videre bruk må det derfor avklares hva tanken inneholder, og om tank og tilhørende anlegg er egnet og sikkert for videre bruk

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tilstanden og videre funksjon på tank, rørapplegg og øvrige deler av parafinanlegget er ukjent. Eldre tankanlegg kan ha risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Før anlegget eventuelt tas i bruk, bør tank og tilhørende installasjoner kontrolleres av fagkyndig. Det må samtidig avklares hvilket brensel som finnes på tanken og om anlegget kan benyttes med lovlig brensel. Bærum kommune opplyser at tanker som benyttes til bioolje/bioparaffin skal være tilstandskontrollert og meldt inn til kommunen.

Dersom anlegget ikke skal benyttes videre, anbefales det at gjenværende brensel fjernes og at tank og tilhørende anlegg tømmes og sikres/saneres på forsvarlig måte.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på terrassen
- Det mangler rekkverk og nødvendig personsikring på deler av utvendige trapper og rampe.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder trappen opp til loftetasjen.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om det elektriske anleggets alder, utførte arbeider, tidligere kontroller eller eventuelle endringer. Salget skjer under vergemål, og det har derfor ikke vært mulig å innhente nærmere opplysninger om anleggets historikk.

Det elektriske anlegget er kun vurdert ved en forenklet visuell kontroll. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og ukjent historikk anbefales det at hele det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

- Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Manglende rekkverk på terrassedeler som ligger mer enn 0,5 meter over terreng innebærer risiko for fall.
- Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade. Det må etableres forsvarlig rekkverk/personsikring ved trapper og rampe.
- Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.
- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende håndløpere gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.
- Når anleggets historikk og utførte arbeider er ukjent, kan det ikke fastslås om anlegget er sikkert eller om det foreligger feil og mangler som ikke er synlige ved en enkel visuell kontroll. Slike forhold kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

Det anbefales på det sterkeste at hele det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avklare anleggets tilstand, sikkerhet og eventuelt behov for tiltak. Det må påregnes at kontrollen kan avdekke feil eller mangler som krever umiddelbar utbedring.

- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

Tilstandsrapport

- Manglende rekkverk på bygningsdeler som ligger mer enn 0,5 meter over terreng innebærer risiko for fall og personskade. For å lukke avviket må det etableres rekkverk på alle deler av muren hvor høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.

Manglende rekkverk eller annen form for sikring på slike murer øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk på muren der dette mangler idag. Dette i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

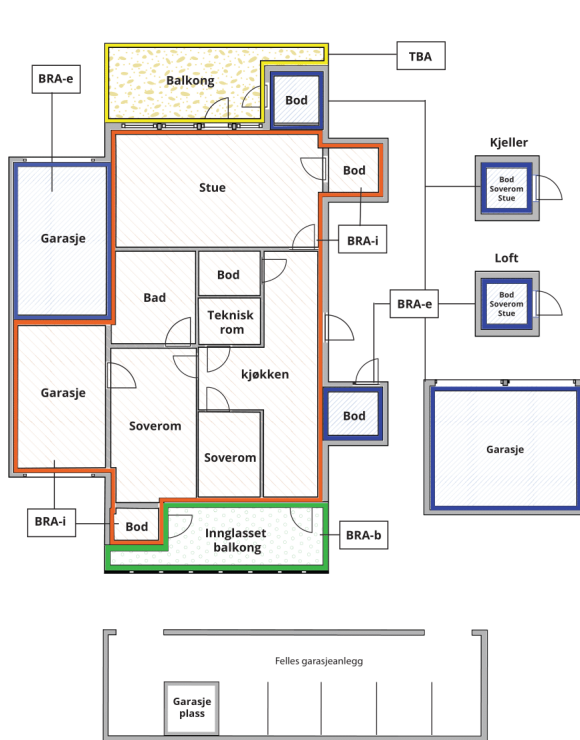
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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

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)				
1.etasje	91			91			91
Underetasje	79			79			79
Loft	27			27		64	91
SUM	197					64	261
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, kjøkken, soverom, stue, arbeidsrom		
Underetasje	Entre/gang, bad/wc, trapperom, kjøkken, uinnredet rom, stue, bod, bod 2		
Loft	Uinnredet loftsrom, innredet loftsrom, innredet loftsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1999. Tegningene stemmer ikke fullt ut med dagens utforming og bruk. Det er gjort endringer i rominndeling og bruk, særlig i underetasjen. Dagens innredning og rominndeling på loftet fremgår ikke av de fremlagte plantegningene.

Utvendig er det etablert adkomstrampe og terrasse som ikke fremgår av de fremlagte tegningene. Terrassen er hevet over terreng og vurderes som et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent.

Kommunens oversikt viser også at det ikke er registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for byggesaken fra 1999. Det samme gjelder byggesaken fra 2004 for tilbygg til garasjen. Garasjen fra 1983 har ferdigattest datert 15.07.1987.

Enkelte endringer i rominndeling kan utføres uten søknad, mens endret bruk av rom og enkelte utvendige tiltak kan være søknadspliktige. Det anbefales å avklare med Bærum kommune om dagens utforming og bruk er godkjent, samt status for byggesakene som mangler ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	

SUM		28
SUM BRA	28	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Kato Malvik	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	82		0	725.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fagertunveien 10 C

Hjemmelshaver

Johannessen Egil Otto

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde på Bekkestua. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort gangavstand til Bekkestua sentrum, barnehager- og skoler, offentlig kommunikasjon samt en rekke fritidsaktiviteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Tomten er beliggende på en høyde og består av naturtomt/hagetomt. Tomten er i stor grad gjengrodd med trær, busker og annen vegetasjon, og fremstår med betydelig behov for rydding og vedlikehold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen			Ikke gjennomgått		Nei
Tegning	13.07.1999	Plantegninger	Gjennomgått	1	Nei
Tegning	13.07.1999	Fasader	Gjennomgått	2	Nei
Tegning	24.03.2004	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Tegning	12.04.1983	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	15.07.1987	Garasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

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. Funksjonsprøving 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."*