

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Revesporet 4A , 1362 HOSLE

 BÆRUM kommune

 gnr. 21, bnr. 194, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 26.12.2025

Oppdragsnr.: 22644-1000

Referansenummer: UX2519

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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



Rapportansvarlig



Geir Randen

Uavhengig Takstingeniør

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående topp-/ende leilighet i 4.etasje. Det er ikke heis i bygget. Utvendig fasade av puss/fasadeplater. Felles bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Påpeker at rapporten vurderer byggetekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006. Det er fire malte trevinduer med 2-lags glass i stue/kjøkken som ble byttet i 2022/2023 i forbindelse med oppussing av fasader. Bygningen har malt hovedytterdør med brannklassifisering fra 2022/2023. Malt balkongdør (fransk balkong) i tre på soverom fra 2006. Balkongdør i tre i stue er fra 2022/2023, ifølge eier. Utkraget balkong mot vest. Rekkverkshøyde er 95 cm og 87 cm. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med toppdekke av nyere terrassebord. Ukjent bruk av evt. tettesjikt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Malt betongdekke i himling. Overflatene er malt/utbedret gjennom årenes løp.

Det er tegn til eldre fuktskjolder bak radiator under nye vinduer i stuen. Det ble ikke avdekket fukt på befaringsdagen, men det kan tyde på at det tidligere har forekommet mindre lekkasje eller eventuell kondensering. Det anbefales å holde oppsyn med området.

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet gulv med parkett og laminat. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Følgende målinger av totalavvik er registrert; Entré/Gang 10 mm, stue 4 mm kjøkken 3 mm. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører, samt to stk. én-felts glassdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale. Eier har kun montert et

lukket dusjkabinett i løpet av sitt eierforhold.

Veggene har fliser. Malt betongdekke i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som ifølge eier er defekte. Fall mot sluk er målt på tilfeldig sted med laser.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Det er flislagt oppkant ved dørterskel på ca. 40 mm. Her er flisen stedvis løs. Det registreres noe avskalling/avvik i fugene mellom enkelte gulvfliser. Det er ukjent årstall for oppbygging av våtrommet. Det er derfor vanskelig å vurdere avvik ihht spesifikk byggeforskrift. TEK 85 krever ingen fall på badet, mens TEK 97 har et minimumskrav på fall 1:50 rundt sluk.

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Dusjkabinett må fjernes for å avklare type sluk etc. Det ble forsøkt kamerainspeksjon, men klarte likevel ikke å definere sluktype/membranløsning. Det tas forbehold om avvik ved fjerning av kabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Veggskap og speilskap er også montert. Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murte vegger av porebetong). Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks varmekabler, armeringsjern etc. I dette tilfellet slåinstrumentet ut på flere steder. Avvik kan forekomme.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av steinmateriale. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Komfyrvakten bør monteres på vegg for korrekt funksjon. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte murvegger og himling. Flislagt gulv. Frittstående WC. Enkel vask. Varmekabel i gulv. **Det anbefales å montere en lekkasjesensor med stoppventil i rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk. Dette kan bidra til å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner. Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner er plassert på toalettrom.

Det er felles avløpsrør av støpejern (en liten del er synlig i kjøkkenskapet). Avløpsrørene ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen og inspeksjon er dermed begrenset på bakgrunn av dette. Det ble ikke påvist stakeluke internt i boenheten. Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ytterveggventiler i enkelte rom. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved

Beskrivelse av eiendommen

oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luftsirkulering av boligen.

Eier opplyser om at det er en felles varmesentral tilkoblet bergvarme. Leiligheten har oppvarming fra vannfylte radiatorer. Inspeksjon av radiatorer krever fagkunnskap. Det ble ikke avdekket lekkasjer eller merker på gulv.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap med automatsikringer.

Eier er ansvarlig for at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig kontroll for sikker funksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

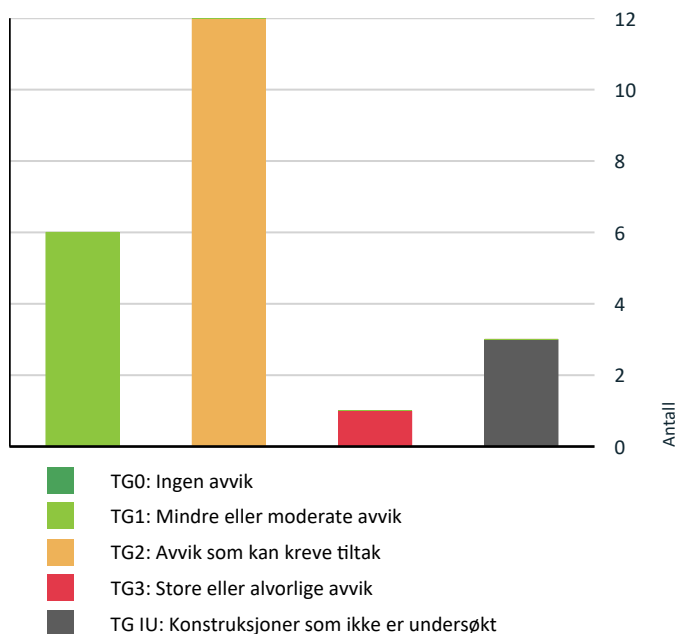
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av plan eller fasader. Det er av den grunn ikke mulig å avdekke avvik(ebdringer/lovlichter.

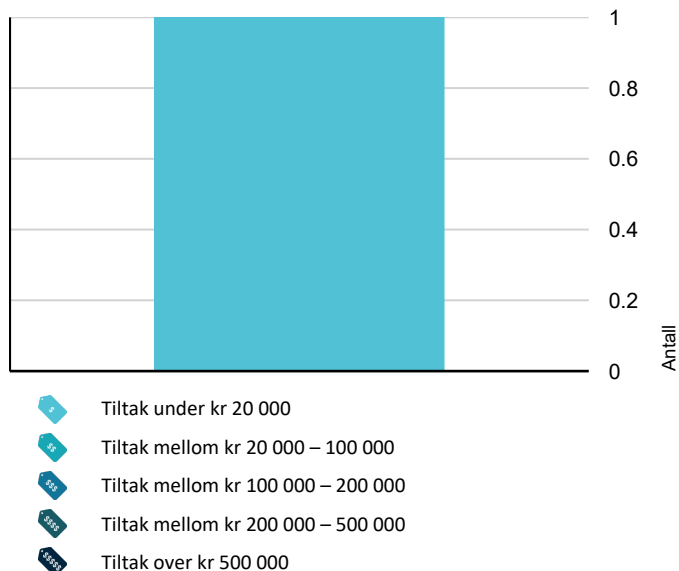
Eier opplyser om at hun har revet vegg mellom kjøkken og stue for en mer åpen løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Man kan ikke sammenligne datidens lyd-/brannkrav opp mot dagens krav. Det er naturlig at det vil forekomme avvik rundt dette. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Da denne boligen grenser mot taket er det naturlig å varsle styret dersom det skulle oppstå avvik i himling eller andre felles bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Fasader er utbedret i regi av sameiet i nyere tid.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006. Det er fire malte trevinduer med 2-lags glass i stue/kjøkken som ble byttet i 2022/2023 i forbindelse med oppussing av fasader.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med brannklassifisering fra 2022/2023. Malt balkongdør (fransk balkong) i tre på soverom fra 2006. Balkongdør i tre i stue er fra 2022/2023, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørbladet er noe skjevt, noe som medfører en glippe mellom karm og dør. Det er montert en pakning på døren til fransk balkong for å redusere utettheten mellom dørbblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør til fransk balkong på soverom bør justeres og eventuelt utbedres for å sikre tetthet mellom dørbblad og karm, samt for å lette åpning og lukking.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå kald trekk, varmetap og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på at innadslående balkongdør er spesielt utsatt for at eksempel regnvær og snø kan komme inn i rommet og forårsake skade.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong mot vest. Rekkverkshøyde er 95 cm og 87 cm. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med toppdekke av nyere terrassebord. Ukjent bruk av evt. tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden må økes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Lav rekkverkshøyde medfører økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Malt betongdekke i himling. Overflatene er malt/utbedret gjennom årenes løp.

Det er tegn til eldre fuktskjolder bak radiator under nye vinduer i stuen. Det ble ikke avdekket fukt på befaringsdagen, men det kan tyde på at det tidligere har forekommet mindre lekkasje eller eventuell kondensering. Det anbefales å holde oppsyn med området.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet gulv med parkett og laminat. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Følgende målinger av totalavvik er registrert; Entrè/Gang 10 mm, stue 4 mm kjøkken 3 mm. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Knirk i gulv skyldes hovedsakelig friksjon mellom materialer, ofte forårsaket av endringer i temperatur og luftfuktighet (treverk krymper/sveller), ujevnt undergulv, eller monteringsfeil som for lite ekspansjonsfuge, slik at bordene gnisser mot hverandre eller mot bjelkelaget/undergulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i gulvet, da dette indikerer at det er avstand mellom underliggende materialer. Dersom knirk ikke utbedres, kan det medføre redusert bokomfort og i noen tilfeller indikere underliggende konstruksjonsmessige utfordringer som bør undersøkes nærmere.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører, samt to stk. én-felts glassdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale. Eier har kun montert et lukket dusjkabinett i løpet av sitt eierforhold.



4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malt betongdekke i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er skruer i veggene i våtsonen etter eldre innredning. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom hullene ikke er tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skruehullene bør tettes forsvarlig for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Det brukes pdd et lukket kabinet som sørger for at det ikke er direkte vannsprut på veggene. Utbedringer bør likevel foretas da det oppstår damptrykk ved bruk.



4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som ifølge eier er defekte. Fall mot sluk er målt på tilfeldig sted med laser. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Det er flislagt oppkant ved dørterskel på ca. 40 mm. Her er flisen stedvis løs. Det registreres noe avskalling/avvik i fugene mellom enkelte gulvfliser. Det er ukjent årstall for oppbygging av våtrommet. Det er derfor vanskelig å vurdere avvik iht spesifikk byggeforskrift. TEK 85 krever ingen fall på badet, mens TEK 97 har et minimumskrav på fall 1:50 rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Konsekvens/tiltak

- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør vurderes utbedring av fallforholdet mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Pdd ledes bruskvann direkte i sluk via lukket kabinett.

Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre videre skade og redusert levetid på gulvet.

Avvik på varmekilden bør undersøkes nærmere og utbedres for å sikre tilstrekkelig oppvarming og komfort i rommet.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Dusjkabinett må fjernes for å avklare type sluk etc. Det ble forsøkt kamerainspeksjon, men klarte likevel ikke å definere sluktype/membranløsning. Det tas forbehold om avvik ved fjerning av kabinett.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser, for eksempel ved å fjerne dusjkabinettet for å få tilgang til sluk og tettesjikt, for å avklare situasjonen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte feil eller mangler, som kan føre til lekkasjer og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Videre bruk av eldre membran med usikker tilstand øker risikoen for vannskader.



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Veggskap og speilskap er også montert. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å oppgradere til mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre innneklima. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

4. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murte vegger av porebetong). Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks varmekabler, armeringsjern etc. I dette tilfellet slå instrumentet ut på flere steder. Avvik kan forekomme.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av steinmateriale. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Komfyrvakten bør monteres på vegg for korrekt funksjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktp problemer i boligen. Man bør lufte godt etter matlaging for å begrense fuktbelastningen i tilstøtende rom.



SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte murvegger og himling. Flislagt gulv. Frittstående WC. Enkel vask. Varmekabel i gulv. **Det anbefales å montere en lekkasjesensor med stoppventil i rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk. Dette kan bidra til å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner. Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner er plassert på toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt planlegge utskiftning. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningskonstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør av støpejern (en liten del er synlig i kjøkkenskapet). Avløpsrørene ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen og inspeksjon er dermed begrenset på bakgrunn av dette. Det ble ikke påvist stakeluke internt i boenheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å utføre kamerainspeksjon av avløpsrørene for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke undersøke rørene nærmere er økt risiko for lekkasjer eller tilstopping, noe som kan føre til kostbare skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ytterveggventiler i enkelte rom. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til innelima og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luftsirkulering av boligen.

! TG IU Varmesentral

Eier opplyser om at det er en felles varmesentral tilkoblet bergvarme. Leiligheten har oppvarming fra vannfylte radiatorer. Inspeksjon av radiatorer krever fagkunnskap. Det ble ikke avdekket lekkasjer eller merker på gulv.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1965 Eier har ingen kjennskap til total oppgradering eller andre forhold tilknyttet el-anlegget utover sin egen bruk/oppgradering.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alle arbeider som eier har har fått utført er dokumentert. Hva som tidligere er gjort kan ikke dokumenteres
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Elektroarbeid kjøkken. 28/4-2022. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på det som dagens eier har fått utført.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei NB! Sikringen løses ut dersom man skrur på defekt varmekabel på badet. Denne må evt. utbedres.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

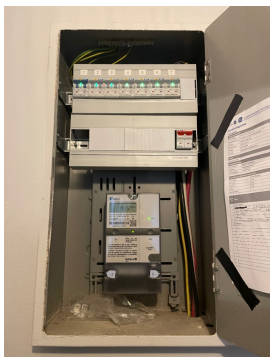
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

Generell kommentar

El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport



! TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Eier er ansvarlig for at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig kontroll for sikker funksjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier har kjøpt helt nytt brannslukningsapparat 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Eiere skal montere opp brannvarslere, da hun akkurat har fremskaffet nye.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	102	13		115	11
SUM	102	13			11
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, kjøkken, soverom, toalettrom, soverom 2, soverom 3, stue	Bod i underetasje i felles rom.	

Kommentar

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

Eier opplyser om 1 stk garasje plass i felles rekke på ca. 14 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av plan eller fasader. Det er av den grunn ikke mulig å avdekke avvik(ebdringer/lovlighter). Eier opplyser om at hun har revet vegg mellom kjøkken og stue for en mer åpen løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt kjøkken i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. 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. Rom utenfor boenheten kan i noen tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Geir Randen	Takstingeniør
	Torunn Havre	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	194		48		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Revesporet 4A							
Hjemmelshaver Havre Torunn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på leilighet beliggende på Hosle. Det er kort vei til dagligvarebutikk, skoler, barnehager og Bekkestua sentrum som byr på det meste av servicefasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst , plen, beplantning,

Tinglyste/andre forhold

Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten. Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjennelse spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	15.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.12.2025	
2	27.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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