

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bærumsveien 215 , 1357 BEKKESTUA
 BÆRUM kommune
 gnr. 19, bnr. 1332, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1033

Referansenummer: PF9972

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vær oppmerksom på at dette er en eldre boenhet som ikke har samme standard som dagens boliger. Boenhetens tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. Eldre boliger har naturligvis 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 ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger/blokker ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner

*Egenerklæring er ikke mottatt ved ferdigstillelse av rapporten. Det kan forekomme avvik mellom rapport og egenerklæring som kan ha en vesentlig betydning. Interessenter må sette seg godt inn i eiers egenerklæringsskjema.

OPPVARMING:

Panelovner

Varmekabler på bad

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Originale tegninger er ikke fremlagt. Endring/avvik/lovlighet er ikke mulig å bedømme.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjoner i betong. Utvendige fasader med liggende trekledning. Svalganger i betong med rekkverk i metall.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert over varmtvannsbereder, testet OK. Stoppekransen bør merkes tydelig for å sikre rask og enkel identifisering ved behov for stenging av vannet. Manglende merking kan føre til forsinkelser ved akutte hendelser, noe som kan øke risikoen for vannskader.

Det er avløpsrør av plast internt i boenheten.

Boligen har mekanisk ventilasjon via vifte på kjøkkenet. Tilluft tilføres via ventiler i vinduer samt yttervegsventil på kjøkkenet.

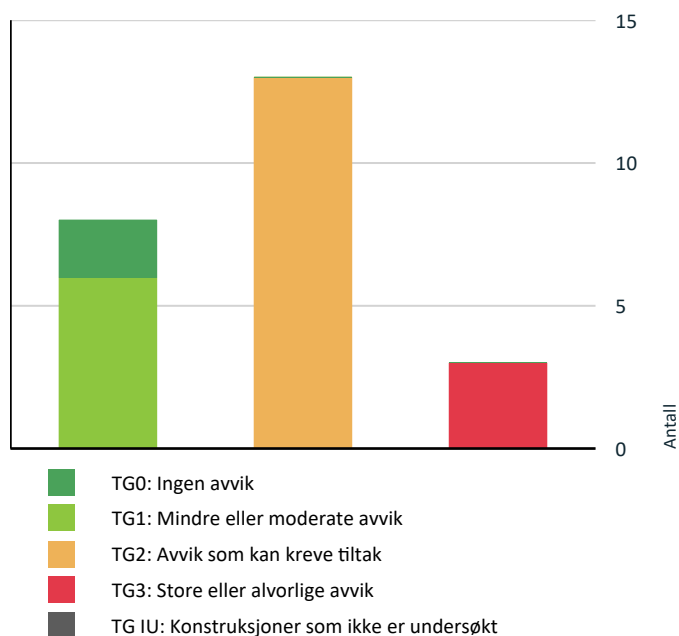
Boligen fremstod som tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inn klima og ventilasjon. (balansert ventilasjon)

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i et rom uten sluk.

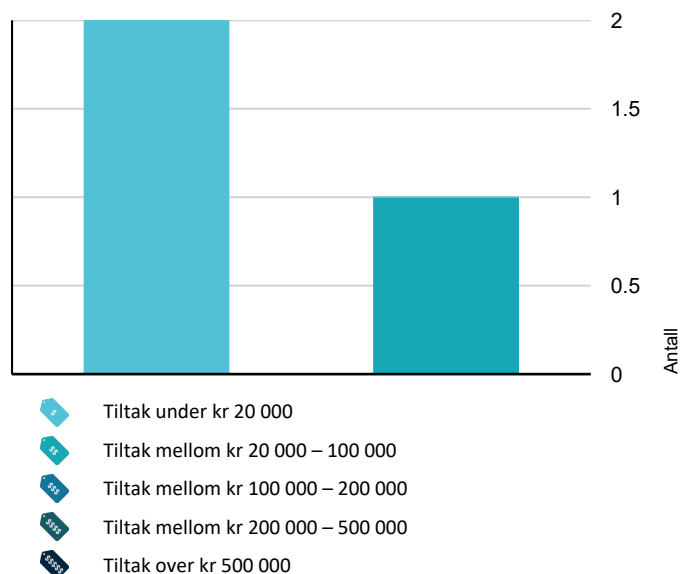
Sikringsskap med eldre automatsikringer plassert i boden. Eier har ikke gitt noen opplysninger om det elektriske anlegget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det er oppholdsvær ved befaring. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere/undersøke brann-/lydtekniske utførelse, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i IG 16.03.1995, tatt i bruk 18.12.1995, Kilde er Prop.cloud.no

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boenheten fremstår som forventet i forhold til alder. Tak og vegger er nymalt i følge eier. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. -Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet OK. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot nord/vest i betongkonstruksjon. Toppdekke av fliser og rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

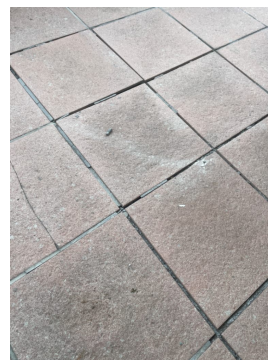
Det er tydelige sprekker i flisfuger, samt hulromslyd under flere fliser. Stikkprøver ble utført på ulike steder på balkongen, og avvik ble registrert der disse ble utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekker i flisfuger og løse fliser bør festes eller skiftes ut.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid for balkongen.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har malte plater og malt betongvegg mellom boenhetene. Himlingen består av malte betongelementer. Ifølge eier er tak og vegger nymalt i februar 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert glipper mellom bordene i parkettgulvet. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og slitasje, samt påvirker gulvets estetiske uttrykk.

Slitasjegraden er utover normalen, da det er påvist hakk og merker i entreen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glippene mellom parkettbordene bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og økt slitasje, samt for å ivareta gulvets estetiske uttrykk.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt måling i stue og på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert et høydeavvik på totalt 28 mm gjennom stuen, fra hjørnet ved veranda/soverom til døren mot gangen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av slike høydeavvik er at det kan påvirke møblering og innredning, samt gi redusert komfort.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av de innvendige dørene tar i karmen, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad og karm.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD LITE

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 man bør utsette eller forskyve renovering eller utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial. Det bør vurderes en totalrenovering av våtrommene da de har passert sin forventede levetid, samt at de har en oppbygging som tilsier at det er risiko for fuktskader i tilstøtende rom grunnet manglende sluk i hovedgulvet.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket består av malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert små riss i flisfugene over WC og rundt speilet over vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i flisfuger bør følges opp med jevnlig observasjon for å vurdere eventuell utvikling.

Slike riss kan indikere bevegelser eller fuktproblemer i underlaget, og dersom de forverres, kan det føre til vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hovedgulvet er flatt uten noen form for sluk i gulvet. Det er sluk med avrenning til avløp i den lukkede dusjløsningen som ligger over gulvnivået. Det er viktig å belyse risikoen ved at evt lekkasjevann fra wc eller vask ikke har noen muligheter for avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved en eventuell lekkasje fra WC eller vask vil ikke vannet ledes til sluket, noe som kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tiltak som sikrer at vann fra WC eller vask blir registrert, for eksempel ved montering av lekkasjesensor. Dette vil redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje, da vannet ikke ledes til sluk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD LITE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Internt sluk i lukket glassfiberkabinett med avrenning til avløp. Det er ikke sluk i gulvet, og tettesjikt/membran er ukjent. Det var ingen tegn til lekkasjer under "dusjkabinettet". Membraner ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Selv om badet fungerer i dag så bør våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Når et våtrom oppnår en viss alder, har membranen nådd en alder hvor det ikke lenger kan forventes at den ivaretar sin funksjon. På grunn av økt risiko for skader ved bruk av rommet som våtrom eller ved en lekkasje, anbefales tiltak selv om det ikke er avdekket direkte avvik eller skade.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist en tykk, sort membran som er ført opp på veggene, synlig under luken til den lukkede dusjløsningen. Fabrikatet er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent fabrikat medfører usikkerhet om membranens kvalitet og levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD LITE

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap med lysarmatur og toalett. Dusjen har en lukket løsning utført i glassfibermateriale med svingbar glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist sprekk i servant.

Det er observert mindre svelling i nedkant av dørene til innredningen. Det er sprekk i overflaten på servanten, samt avskalling på lokket til toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av innredning med svelling i nedkant av dørene, for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Sprekk i overflaten på servanten bør utbedres eller servanten bør byttes, for å unngå ytterligere skade, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av materialene.

Avskalling på lokket til toalettet bør utbedres eller lokket bør byttes, for å opprettholde funksjon og estetikk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD LITE

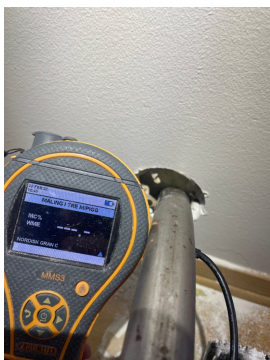
! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via vifte på kjøkkenet. Tilluftspalte i dørkarm.

2. ETASJE > BAD LITE

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot våtsone fra kjøkkenet.



2. ETASJE > BAD START

Generell

Flislagt bad oppført ved byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der man bør utsette eller forskyve renovering eller utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial. Det bør vurderes en totalrenovering av våtrommene da de har passert sin forventede levetid, samt at de har en oppbygging som tilsier at det er risiko for fuktskader i tilstøtende rom grunnet manglende sluk i hovedgulvet.

2. ETASJE > BAD START

! TG 2 Overflater vegger og himling

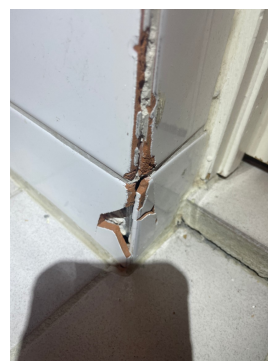
Veggene har fliser. Taket er malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Fliser og fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være fuktskader og skade på bygningsdeler bak flisene.



2. ETASJE > BAD START

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hovedgulvet er flatt uten noen form for sluk i gulvet. Det er sluk med avrenning til avløp i den lukkede dusj-/badekarløsningen som ligger over gulvnivået. Det er viktig å belyse risikoen ved at evt lekkasjevann fra wc eller vask ikke har noen muligheter for avrenning.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist hulrom under fliser på et relativt stort område. Det er registrert sprekk i flis bak WC.

Ved eventuell lekkasje fra WC eller vask vil lekkasjevann ikke ha noen avrenningsmulighet, da det kun finnes en intern løsning for håndtering av bruksvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring av fliser med hulrom og sprekk for å hindre at fliser løsner eller sprekker ytterligere over tid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå vannskader i underliggende konstruksjon, samt økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende arealer. Det bør etableres tiltak som sikrer at vann fra WC eller vask blir registrert, for eksempel ved montering av lekkasjesensor. Dette vil redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje, da vannet ikke ledes til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD STORT

Sluk, membran og tettesjikt

Internt sluk i lukket glassfiberkabinett med avrenning til avløp. Det er ikke sluk i gulvet, og tettesjikt/membran er ukjent. Det var ingen tegn til lekkasjer under "dusjkabinettet". Membraner ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Selv om badet fungerer i dag, så bør våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Når et våtrom oppnår en viss alder, har membranen nådd en alder hvor det ikke lenger kan forventes at den ivaretar sin funksjon. På grunn av økt risiko for skader ved bruk av rommet som våtrom eller ved en lekkasje, anbefales tiltak selv om det ikke er avdekket direkte avvik eller skade.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist en tykk, sort membran som er ført opp i overgangen mellom vegg og gulv, synlig under luken til den lukkede dusjløsningen. Fabrikatet er ukjent. Tettesjikt på vegger er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurderes oppgradering av våtrommet for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membranen er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer.



2. ETASJE > BAD STORT

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj/badekar i glassfiber.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist sprekk i overflaten på vasken, samt svellinger i skapdørene til innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste skader bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller lekkasjer.

Sprekk i vasken og svelling i skapdører kan føre til redusert levetid og funksjon, samt økt fare for vanninntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD START

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via vifte på kjøkkenet. Tilluftspalte i dørkarm.

2. ETASJE > BAD START

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i trestender i dusjsone bak lukket løsning via luke. Ingen avvik påvist.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrert håndtak i aluminium. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksvifte. Avtrekk føres i kanal ut av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trykknappen på ventilatoren er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trykknappen på ventilatoren bør festes eller byttes ut for å sikre korrekt og sikker bruk av ventilatoren. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon eller ytterligere skade på ventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert over varmtvannsbereder, testet OK. Stoppekranen bør merkes tydelig for å sikre rask og enkel identifisering ved behov for stenging av vannet. Manglende merking kan føre til forsinkelser ved akutte hendelser, noe som kan øke risikoen for vannskader.

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

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år, i henhold til Byggforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å merke stoppekranen tydelig for å sikre rask og enkel identifisering ved behov for stenging av vannet, slik at man unngår forsinkelser ved akutte hendelser og reduserer risikoen for vannskader.

Videre bør det gjennomføres en utvidet kontroll av vann- og avløpsinstallasjoner av autorisert foretak, da mer enn halvparten av forventet brukstid for vannledningene er passert. Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for lekkasjer som kan føre til omfattende bygningsskader.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast internt i boenheten. Plastrør for avløp, spesielt PVC-U og PE, har en forventet teknisk levetid på over 100 år ved korrekt prosjektering og installasjon. Anbefalt brukstid kan imidlertid være 30–50 år før man vurderer rehabilitering.

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.

Det bør vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av aldersrelaterte svekkelser i rørene, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via vifte på kjøkkenet. Tilluft tilføres via ventiler i vinduer samt ytterveggventil på kjøkkenet.

Boligen fremstod som tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inneløst klima og ventilasjon. (balansert ventilasjon)

Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i et rom uten sluk.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Alder på tanken medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til omfattende skader dersom vann ikke ledes forsvarlig bort.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med eldre automatsikringer plassert i boden. Eier har ikke gitt noen opplysninger om det elektriske anlegget.

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.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

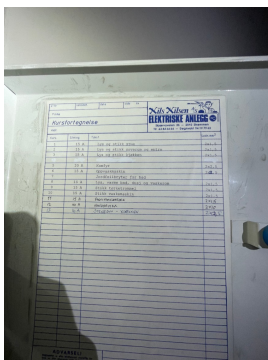
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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?
Ukjent

Generell kommentar

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



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkong er målt til 88,5 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket på balkongen bør forhøyes til dagens krav på minimum 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

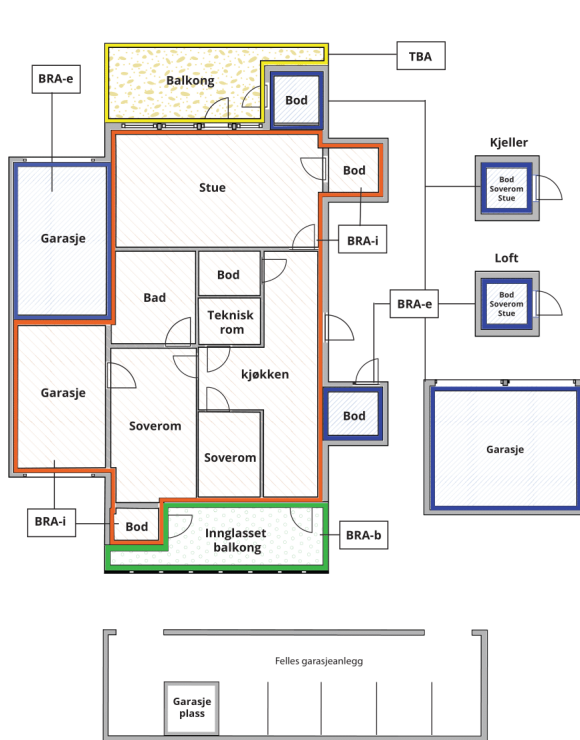
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
2. Etasje	108	6		114	15
SUM	108	6			15
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, entré, bod, bad lite, bad stort, stue, soverom, soverom 2, vaskerom (ikke sluk)	Bod i kjeller, bod balkong	

Kommentar

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

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. 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 enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

BRA-e boder: En på balkong og en i kjelleretg. 3 m² + 3 m² = 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke fremlagt. Endring/avvik/lovlighet er ikke mulig å bedømme.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Nymalte overflater på tak og vegger februar 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
17.2.2026	Christian Fredrik Holmboe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	1332		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bærumsveien 215

Hjemmelshaver

Holmboe Oddrun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetskompleks beliggende i Bekkestua sentrum. Leiligheten har adkomst via trapp eller heis med utvendig svalgang til egen inngangsdør.

Om tomten

Felles tomteareal.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om følgende:

"Det er påvist litt fuktgjennomslag i ytre hjørne opp mot taket på hovedsoverom (Påvist ifm overflatemaling). Dette vil utbedres av sameiet når vårtemperatur tillater det (Gjennomslag fra overliggende balkong). Referanse: Styreformann Morten Hornburg.

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 tilkjenne 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. 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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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.