


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hamangskogen 69 , 1338 SANDVIKA

 BÆRUM kommune

 gnr. 81, bnr. 48, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1036

Referansennummer: DM1174

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

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.

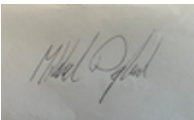
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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

Leiligheten har en fin planløsning og inneholder entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken og soverom. Trappfri adkomst gjør at leiligheten passer til alle aldersgrupper. For øvrig heis i bygget. Sentral beliggenhet med kort gangavstand til Sandvika sentrum og offentlig kommunikasjon.

- Nyoppusset 2021
- Vestvendt balkong
- Heis i bygget
- Garasjeplass med elbillader
- Barnevennlig
- Pent opparbeidet fellesareal
- Gange til Sandvika m/ tog & buss
- Eierleil / mulig med utleie
- Vaskerom
- Gulvvarme i alle rom utenom vaskerom i følge eier.
- Peis i stuen

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Utvendige fasader kledd med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig teknet med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Balkongdør og vindu (fastkarm) med karm/rammer av tre og trelags glass fra 2023 i stue. Vinduer med karm/rammer av tre og to lags glass fra 2009.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring.

Romhøyder

Etasje 1: 2,30m - 2,39m.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i henhold til seksjonering. Plassen er markert med nr. 1. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med karm/rammer av tre og to lags glass fra 2009.
Vindu (fastkarm) med karm/rammer av tre og trelags glass fra 2023 i stue.
Balkongdør med karm/rammer av tre og trelags glass fra 2023 i stue.
Entrédør av tre fra ukjent år, merket med brannklassifisering B30 og lydreduksjon 35 dB.

Vestvendt balkong.

Tremmer på dekke av betong. Blomsterkasse av betong og rekkverk av tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Overflater med laminat på gulv. malte overflater på vegg og himling.
Etasjeskille av betong. (TG3)

Tilstandsgrad vurderes etter NS3600:2018; forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 46 mm i stue og ca. 40 mm i soverom.
Over en lengde på 2 meter måles det 26mm på soverom og 44mm i stue.

Ildsted i stue fra byggeår.

Malte slette innvendige dører med 3-speils dørblad.
Én dør mellom entré og stue med glassfelt som har behov for mindre justeringer.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Baderom oppgradert i 2021.
Flislagte vegger og malt himling med downlights.
Flislagt gulv med varme i følge eier.
Sluk av plast med synlig klemring og mansjett klemt i sluk.
Vegghengt servantskap med skuffer og innredning på vegg med skapdører. Ovenpåliggende servant til innredning med ettreps armatur. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant.
Dusj på gulv i hjørnet med buede glassdører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene.
Elektrisk styrt vifte og luftespalte mellom dørblad og terskel.

Vaskerom

Vaskerom oppgradert i 2021. Fordelerskap for rør-i-rør system og stoppekraner plassert på vegg. Inspeksjonsluker for stoppekran og stakeluke plassert ved opplegg for vaskemaskin.
Malte overflater vegger og himling. Sokkelflis på vegg.
Flislagt gulv. Ingen varme i gulv i følge eier.
Sluk av plast med synlig klemring og mansjett klemt i sluk.
Opplegg for vaskemaskin. Åpen skapinnredning. Regulerbart tørkestativ mot himling.
Elektrisk styrt vifte og luftespalte mellom dørblad og terskel.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet med åpen løsning mot stuen. Epoq kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra 2021. Kjøkkenet er innredet med laminat benkeplate, skap, oppvaskkum, benkebelysning over kjøkkenbenk, integrert kjøleskap med fryser. Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, induksjonstopp og mikrobølgeovn. Vannrør av type rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper og komfyrvakt.
Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Stoppekraner / stengeventiler plassert i fordelerskap på baderom. Fordelerskap med siklemikk og overløp for avrenning til sluk på vaskerom. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra tidspunkt ved oppussing av bad, vaskerom og kjøkken i 2021 i følge eier. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør. Rørene er merket på fordelerstokkene.
Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilert bolig med klaffventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.
Elektrisk styrte vifter for våtrommene med tilluftsspalte ved dør.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk fra kjøkken via ventilator til felles kanaler for bygget.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. .

Fordelingskurser med automatsikringer fra ukjent år. Strømskap er merket med kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 15 961,6 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal og er opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

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

[Gå til side](#)

BRANNTekNISK:

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert.

Alarmanlegg

og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

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.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for leiligheten, men dagens faktiske bruk avviker fra disse tegningene. Mellom kjøkken og stue er det gjort åpning, og et tidligere separat toalettrom er ombygget til vaskerom. Disse endringene vurderes som trolig ikke søknadspliktige, men kjøper bes være oppmerksom på at planløsningen avviker fra opprinnelig, godkjent situasjon.

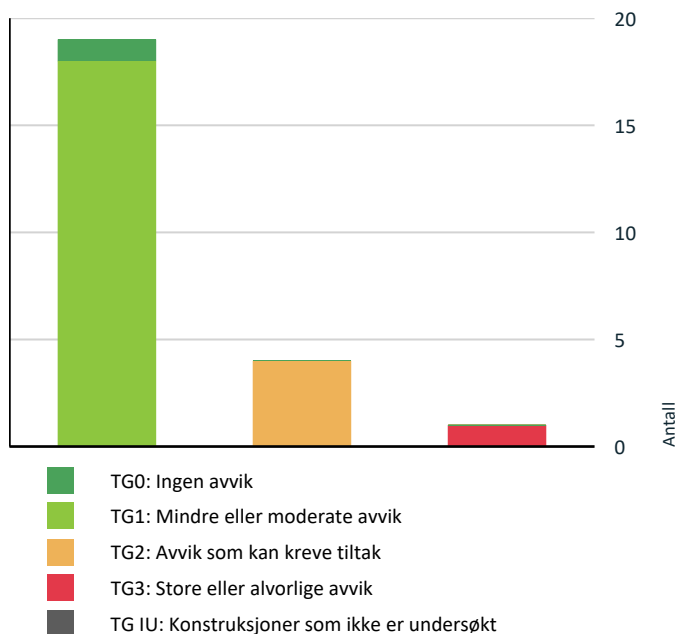
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

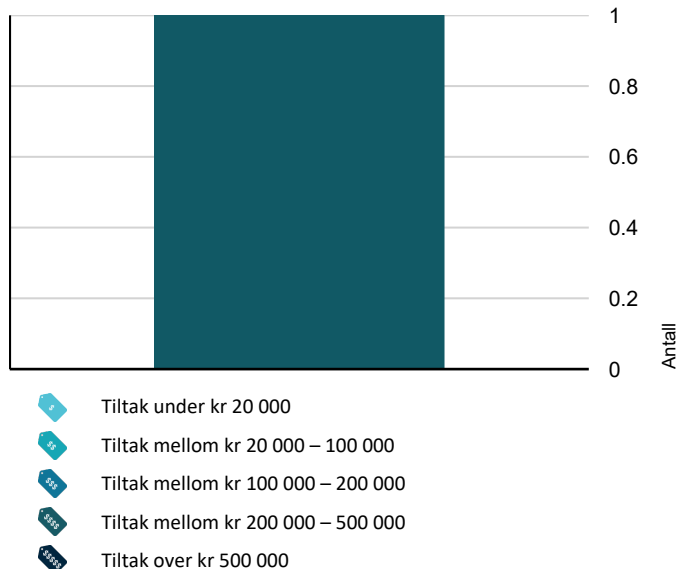
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles bygningsdeler (tak, yttervegger, fasader, felles tekniske anlegg) ligger under sameiets/forvalters ansvar og er ikke fullstendig inspisert i denne rapporten. Der fellesdeler har direkte påvirkning på leiligheten (synlige skader, fuktinntrengning i overgangssoner) er dette kommentert. Kjøper bør innhente dokumentasjon fra sameiet/forvalter (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer, siste tilstandsrapporter).

Befaringen ble utført på dagtid. Det var god tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar ble ikke flyttet. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner (nivå 1). Eventuelle destruktive inngrep er kun utført der dette er særskilt angitt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2018 som normativt grunnlag, i tråd med overgangsreglene før full ikrafttredelse av NS 3600:2025. Befaring: 18.05.2026. Rapportdato: 18.05.2026.

Bygningen er oppført i 1983, og vurderes i lys av byggeskikken på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav er strengere. Der tilstandsgrad er satt på grunn av alder, er det alderen som er utslagsgivende; tiltak er ikke nødvendigvis påkrevd dersom det ikke foreligger symptomer eller skader.

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ 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.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen holder normal standard, se nærmere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Deler av bygget er jevnlig vedlikeholdt. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Totalrenovering av kjøkken, bad og vaskerom. BN Rør Service AS har skiftet sluk på bad og vaskerom, installert nytt toalett, nytt vannnett fordelerskap og rør#i#rør#system for bad, vaskerom og kjøkken. Det er også montert Waterguard Smart Stop vannstopp under oppvaskmaskin.
2022	Modernisering	Det ble montert to stk. Fresh#vifter, én på bad og én på vaskerom. Det ble etablert to nye stikkontakter med åpen kabling. Taklampen over spisebord ble tilkoblet med åpen kabling. Belysningen på soverom ble splittet og styrt med Plejd. Fire termostater ble byttet til smarttermostater. Det ble montert to nye stikkontakter og dimmer på soverom.
2021	Modernisering	Alt elektrisk anlegg i leiligheten er oppgradert av AS Elektro Gruppen: nytt sikringsskap, komplett nytt el#anlegg i hele leiligheten, nye stikkontakter, varmekabler i alle oppholdsrom, varmekabler på bad, nye stikkontakter, dimmere og termostater.
2025	Modernisering	Det ble levert og montert én stk. Zaptec Pro elbillader. Opplysninger hentet fra egenerklæring.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm/rammer av tre og to lags glass fra 2009. Vindu (fastkarm) med karm/rammer av tre og trelags glass fra 2023 i stue.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet. Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongdør med karm/rammer av tre og trelags glass fra 2023 i stue. Entrédør av tre fra ukjent år, merket med brannklassifisering B30 og lydreduksjon 35 dB.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong. Tremmer på dekke av betong. Blomsterkasse av betong og rekkverk av tre.

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde eller åpninger i rekkverk - se HMS lenger ned i rapport.

INNVENDIG

TC 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater med laminat på gulv. malte overflater på vegg og himling.

Det er ikke registrert vesentlige synlige feil utover normal bruksslitasje på innvendige flater, med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer. Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering. Deler av overflatene var imidlertid dekket av inventar og innredning på befaringsdagen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene. Det kan derfor forekomme avvik som ikke nødvendigvis var synlige ved befaring.

TC 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er i betongdekker fra byggeåret 1983. Det registreres synlige og målbare skjevheter i etasjeskillet.

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.

Tilstandsgrad vurderes etter NS3600:2018; forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 46 mm i stue og ca. 40 mm i soverom. Over en lengde på 2 meter måles det 26mm på soverom og 44mm i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Etter NS 3600:2018 er det målt høydeforskjell på ca. 46 mm i stue og ca. 40 mm i soverom mellom høyeste og laveste punkt. Over 2 meter er det målt opptil 44 mm i stue og 26 mm på soverom. Dette er betydelige skjevheter for en bolig av denne alderen og typen.

Risiko:

Skjevhetene kan indikere setninger i grunnen, svakheter i dekket eller opprinnelig ujevn utførelse. Dette kan på sikt føre til videre deformasjon, knirk, problemer med dører/innredning og redusert komfort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Tydelig redusert komfort og estetikk. Det kan bli nødvendig med konstruktive tiltak dersom skjevhetene øker eller ved eventuell totalrenovering.

Anbefalt tiltak:

En byggingeniør/bygningsakkyndig med kompetanse på konstruksjoner bør kartlegge årsak og omfang før større oppgraderinger. Omfang og eksakt kostnad krever ytterligere undersøkelser.

Omfang og eksakt kostnad krever ytterligere undersøkelser.

Estimatet er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Måling av skjevheter i etasjeskille med retningslaser.

TC 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted i stue fra byggeår.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette innvendige dører med 3-speils dørblad. Én dør mellom entré og stue med glassfelt som har behov for mindre justeringer.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderom oppgradert i 2021. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Badet er innredet med vegghegt servantskap, vegghegte skap, dusjsone med innfellbare dører av glass og vegghegt toalett. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Nedsenket himling med downlights.

Faktura for membran til baderommet er fremlagt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Noen veggfliser har bom (hulrom under) med redusert vedheft.
Risiko: Økt fare for sprekk/løsning av fliser og vanninntrengning ved skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon/estetikk; mulig behov for lokal reparasjon/utskifting og utbedring av underlag.
Anbefalt tiltak: Følg med; ved videre løsning/skader bør fagperson vurdere og utføre lokal utskifting og nødvendig underlagsreparasjon.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det registreres fall til sluk med en høydeforskjell på 24mm fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Fallforhold i dusjsonen er målt og vurdert som ikke tilfredsstillende iht. krav på oppføringstidspunktet, se under:

Tilstandsgrad vurderes da gulvet i dusjsonen er stedvis flatt, slik at vann blir liggende ved sluk. Det er registrert hulrom under enkelte gulvfliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Gulvet i dusjsonen er stedvis flatt; vann blir liggende ved sluk. Det er registrert hulrom under enkelte gulvfliser.

Risiko: Stående vann og redusert avrenning; fare for sprekk/løsning av fliser og vanninntrengning ved skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov; lokalt behov for reparasjon/utskifting kan oppstå.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom. Vurder lokale utbedringer av fliser/underlag; omlegging av fall kan bli aktuelt ved oppgradering eller ved vedvarende problemer.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

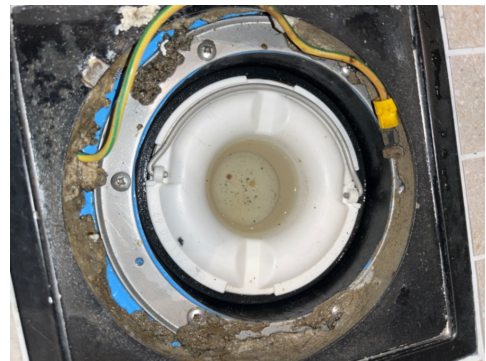
Sluk av plast med synlig klemring og mansjett klemt i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt, tett sluk og forlenge slukets levetid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Sluk på bad.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghegt servantskap med skuffer og innredning på vegg med skapdører. Ovenpåliggende servant til innredning med ettreps armatur. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med buede glassdører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Vegghegt toalett med innebygget systerne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte og luftespalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i boret hull (fra entré) uten å få unormale verdier. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen. Ingen mulighet til å bore hull direkte mot våtsonen til dusj, da denne grenser mot naboleilighet og felles arealer.



Fuktmåling fra entré mot dusj

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom oppgradert i 2021. Flislagt gulv. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system og stoppekraner plassert på vegg. Inspeksjonsluker for stoppekran og stakeluke plassert ved opplegg for vaskemaskin.

Faktura for membran til vaskerommet er fremlagt.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte overflater vegger og himling. Sokkelflis på vegg.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Ingen varme i gulv i følge eier.

Det registreres fall til sluk med en høydeforskjell på 5mm fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Fallforhold er målt og vurdert som ikke tilfredsstillende iht. krav på oppføringstidspunktet, se under:

Tilstandsgrad vurderes da fallforhold i rommet ikke er tilfredsstillende iht. krav på oppføringstidspunktet, det er målt kun 5mm høydeforskjell til terskel. Deler av gulvet ble ikke målt da det står innredning / vaskesøyle i veien for overflatene. Det registreres hulrom for flere av gulvflisene.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fall er ikke tilfredsstillende; kun 5 mm fra sluk til terskel. Fall rundt sluk avviker fra krav på oppføringstidspunktet. Hulrom under gulvflis er observert for flere fliser.

Risiko: Stående vann og vannspredning mot terskel; redusert vedheft kan gi sprekk/løsning av fliser og vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon/sikkerhet og økt vedlikeholdsbehov; mulig behov for lokal reparasjon eller omlegging av gulvfall på sikt. Anbefalt tiltak: Følg opp med jevnlig ettersyn og rengjøring av sluk. Vurder lokal utskifting der fliser har hulrom/skader; omlegging av fall kan vurderes ved oppgradering eller ved vedvarende problemer.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med synlig klemring og mansjett klemt i sluk.

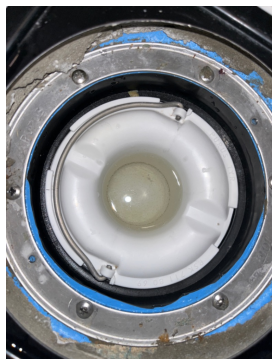
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt, tett sluk og forlenge slukets levetid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Sluk vaskerom.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin. Åpen skapinnredning. Regulerbart tørkestativ mot himling.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og luftespalte mellom dørbord og terskel.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har vegger mot bad, kjøkken og naboileilighet og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling mot våtsonen. Ved manglende hulltaking mot våtsonen er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes. Men det er verdt å merke seg at våtrommet kun er brukt som vaskerom.

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Hulltaking mot våtsonen er ikke utført; vurdering baseres på visuell kontroll/overflatefuktsøk.

Risiko: Skjulte fuktskader i vegg kan forbli uoppdaget uten destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Eventuelle skader kan oppdages sent og medføre større utbedringsbehov og kostnader.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på begrensningen. Ved symptomer (lukt, misfarging, løse fliser) vurderes nærmere undersøkelser i samråd med fagperson og berørte parter.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Epoq kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra 2021. Kjøkkenet er innredet med laminat benkeplate, skap, oppvaskkum, benkebelysning over kjøkkenbenk, integrert kjøleskap med fryser. Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, induksjonstopp og mikrobølgeovn. Vannrør av type rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekraner / stengeventiler plassert i fordelerskap på badetrom. Fordelerskap med siklemikk og overløp for avrenning til sluk på vaskerom. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra tidspunkt ved oppussing av bad, vaskerom og kjøkken i 2021 i følge eier. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør. Rørene er merket på fordelerstokkene.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



Rør-i-rør skap på vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilert bolig med klaffventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Elektrisk styrte vifter for våtrommene med tilluftsspalte ved dør.
Avtrekk fra kjøkken via ventilator til felles kanaler for bygget.

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 bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang.

Fordelingskurser med automatsikringer fra ukjent år. Strømskap er merket med kursoversikt.

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.

2021

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra 2022 med beskrivelse: "Montert opp 2 stk fresh vifter. 2 stk nye stikk med åpen kabel. Koblet til taklampe over spisebord, kablet åpent. Splittet lamper på soverom, med plejd. Byttet 4stk termostater. To nye stikkontakter på soverom. plejd pille og dimmer på soverom. Byttet om 4 stk termostater. To nye vifter en på bad og en på vaskerom. Koblet på lampe over spisebord."

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlagt anbefales det alltid å utføre en utvidet el-kontroll ved overtagelse av en brukt bolig.

MerK:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider med renovering av bad, vaskerom eller kjøkken.

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider med oppgradering av sikringsskap.



Sikringsskap i felles oppgang.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

BRANNTÉKNISK:

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

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. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav, og det er åpninger i rekkverket som ikke tilfredsstillende gjelder sikkerhetskrav. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn. Det anbefales å vurdere utbedring av rekkverket uavhengig av om det er lovpålagt.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

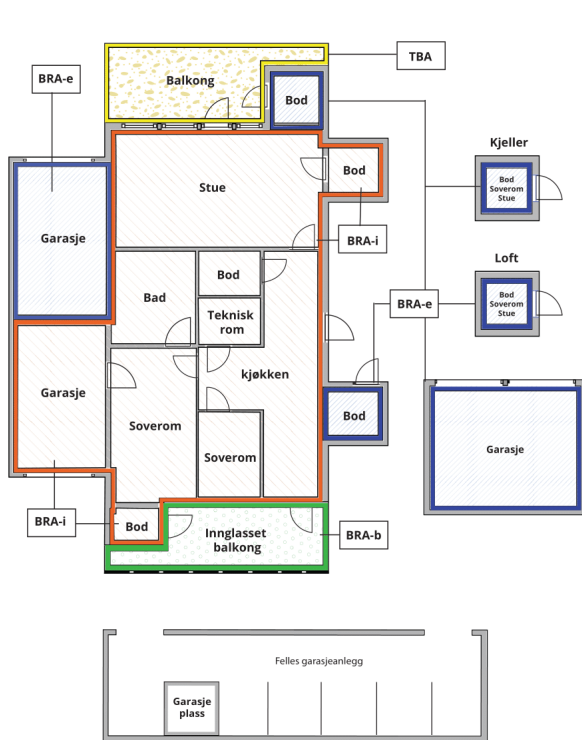
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

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)		
Etasje 1	69			69	10
Etasje 4 (bod)		4		4	
SUM	69	4			10
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken		
Etasje 4 (bod)		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer i tillegg en bod oppmålt til ca. 4 m² i 4.etasje. En bod med utvendig adkomst oppmålt til ca. 1 m². Bodene er lagt til som BRA-e i beregningen.

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten.

Arealmålingen er utført med laser. Sjakt mellom bad og stue er tatt med i beregningen under BRA-i. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for leiligheten, men dagens faktiske bruk avviker fra disse tegningene. Mellom kjøkken og stue er det gjort åpning, og et tidligere separat toalettrom er ombygget til vaskerom. Disse endringene vurderes som trolig ikke søknadspliktige, men kjøper bes være oppmerksom på at planløsningen avviker fra opprinnelig, godkjent situasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022: Det ble montert to stk. Fresh#vifter, én på bad og én på vaskerom. Det ble etablert to nye stikkontakter med åpen kabling. Taklampen over spisebord ble tilkoblet med åpen kabling. Belysningen på soverom ble splittet og styrt med Plejd. Fire termostater ble byttet til smarttermostater. Det ble montert to nye stikkontakter og dimmer på soverom.

2025: Det ble levert og montert én stk. Zaptec Pro elbillader.

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Boden er målt med laser.

Boden er lagt til i beregningen som BRA-e da den har utvendig adkomst og bygget er separat fra boligblokken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Erick Fernando Alves	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	81	48		1	15961.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hamangskogen 69

Hjemmelshaver

Alves Erick Fernando, Psillakis Penelope

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hamangskogen 69 har en attraktiv beliggenhet i et hyggelig boligområde i Sandvika/Hamang.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og via felles privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 15 961,6 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal og er opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	18.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	18.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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.