

Tilstandsrapport

📍 Gamle Ringeriksvei 134E , 1356 BEKKESTUA

📖 BÆRUM kommune

gnr. 23, bnr. 43, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 26.12.2025

Oppdragsnr.: 22644-1004

Referansenummer: UW1324

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



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

Boenhet på bakkeplan i rekkehus med 6 enheter. Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Påpeker at rapporten vurderer byggetekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Rekkehus - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

FDV-dokumentasjonen for boligen beskriver at yttervegger er utført som prefabrikkerte bindingsverkvegger med utvendig liggende panel, lufting og GU-vindtetting. Musebånd ble påvist ved stikkprøvekontroll. Konstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan. Det er foretatt stikkprøver for råte/fukt i nedkant av kledning og hjørnekasser. Det er ukjent om det er sameiet som er ansvarlig for vedlikehold/utskiftning.

Kledningen er stedvis montert lavere mot terreng enn anbefalt. Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillært fuktopptak i treverket og dårlig uttørking, noe som kan føre til at maling sprekker og kledningen råtner, spesielt ved stående bord med utsatt endevend. Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå dette, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten. 30 cm anses som best for å sikre lang levetid. Ingen skader er påvist. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Normal bruksslitasje på overflater ihht alder. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal bruksslitasje ihht alder. Terrasseplattinger i trekonstruksjon på bakkeplan mot sør med utgang fra stuen mot skjermet hage og i tilknytning til inngangspartiet mot nord. Treplattinger har behov for jevnlig vedlikehold. Det er enkelte tørkesprekker, slitasje og grønske som er normalt i henhold til alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entrè. Veggene har malte flater med glassfiberstrie. Innvendige tak har himlingsplater. (Tak-ess) Boligen har støpt gulv mot grunn. Stikkmålinger er foretatt med lasermåler. Det er ikke registrert avvik utover det man kan forvente. Høydeforskjell i rommet er 5 mm på stort soverom og 11 mm i stue. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen. Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er utført i en prefabrikkert baderomskabin. Veggene har fliser. Taket har malte himlingsplater av metall. Normal bruksslitasje på overflater. Noe algevekst i flisfuger i dusjonen. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Det er ikke mulig å påvise eventuelle avvik på nedstøpte varmekilder. Det er nyere stålsluk og smøremembran utført i prefabrikkert baderomskabin. Membran /tettesjikt er ikke mulig å påvise i denne type konstruksjon. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje med svingbar dør, og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Ventil i himling og synlig spalte under dørbord som sikrer luftgjennomstrømning. Badet har baderomskabin i metall og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med både glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke installert lekkasjestopper. Det er avtrekk via balansert anlegg. (Ingen påviste ventiler på yttervegg.) Se FDV for vedlikehold av vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Ved evt. lekkasje vil vann renne til sluk. (se avlukke bak boden). Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen. Boligen har balansert ventilasjon. Ifølge eier utføres filterbytte to ganger per år. Det er installert fjernvarme. Ingen intern varmtvannstank. Varmtvann leveres fra felles kilde. Vannbåren varme er nedstøpt i betonggulvet. FDV-dokumentasjonen til boligen beskriver 5 sløyfer fordelt på: soverom 1, soverom 2, gang/entrè, bad, samt stue og kjøkken. Kontroll av vannbåren varme krever fagkompetanse. For utvidet kontroll bør man kontakte autorisert foretak. TG er kun basert på synlige lekkasjer eller lignende. Sikringsskap med automatsikringer. Sprinkler/ tåkeanlegg montert i boligen. Felles varslingsanlegg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser. Irrelevant, da boligen ikke har rom under terreng. Ringmur med støpt såle på mark. Ringmuren er kledd med plastbelagte ståplater og det er svært begrenset inspeksjonsgrunnlag. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under

Beskrivelse av eiendommen

terreng (kjeller) Man kan oppleve vannansamling på plenen dersom terreng ikke faller fra ringmur, men dette vil ikke skade boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

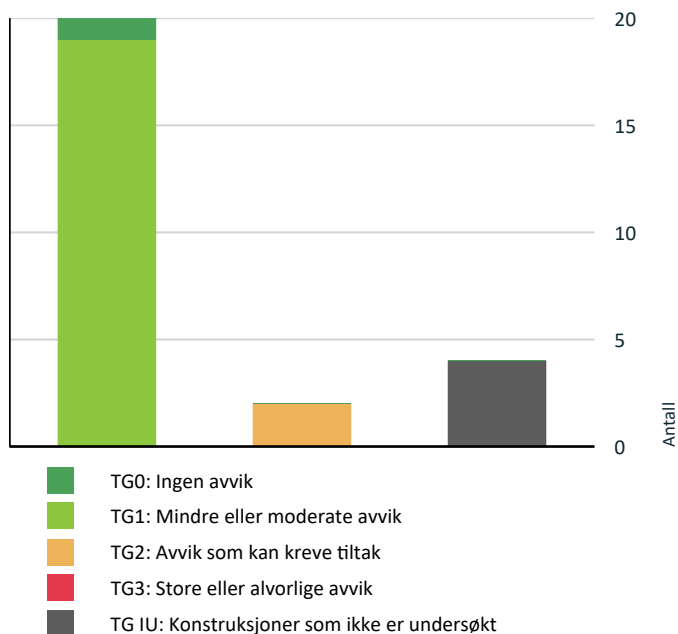
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Originale byggetegninger eller kommunale opplysninger er ikke fremlagt. Kun en plantegning som stemmer med dagens plan.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og
innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert. Kontroll av korrekt utførelse av branscheinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift. Det er oppholdsvær og 2 grader ved befaring. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus



! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overordnet fremstår boligen i god tilstand, alder hensyntatt. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. 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 Veggkonstruksjon

FDV-dokumentasjonen for boligen beskriver at ytterveggen er utført som prefabrikkerte bindingsverkvegger med utvendig liggende panel, lufting og GU-vindtetting. Musebånd ble påvist ved stikkprøvekontroll. Konstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan. Det er foretatt stikkprøver for råte/fukt i nedkant av kledning og hjørnekasser. Det er ukjent om det er sameiet som er ansvarlig for vedlikehold/utskiftning.

Kledningen er stedvis montert lavere mot terreng enn anbefalt. Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillært fuktopptak i treverket og dårlig uttørking, noe som kan føre til at maling sprekker og kledningen råtner, spesielt ved stående bord med utsatt endeverd. Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå dette, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten. 30 cm anses som best for å sikre lang levetid.

Ingen skader er påvist.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Normal bruksslitasje på overflater ihht alder.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal bruksslitasje ihht alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattinger i trekonstruksjon på bakkeplan mot sør med utgang fra stuen mot skjermet hage og i tilknytning til inngangspartiet mot nord. Treplattinger har behov for jevnlig vedlikehold. Det er enkelte tørkesprekker, slitasje og grønske som er normalt i henhold til alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entrè. Veggene har malte flater med glassfiberstrie. Innvendige tak har himlingsplater. (Tak-ess)

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv mot grunn. Stikkmålinger er foretatt med lasermåler. Det er ikke registrert avvik utover det man kan forvente. Høydeforskjell i rommet er 5 mm på stort soverom og 11 mm i stue. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er utført i en prefabrikkert baderomskabin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte himlingsplater av metall. Normal bruksslitasje på overflater. Noe algevekst i flisfuger i dusjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Det er ikke mulig å påvise eventuelle avvik på nedstøpte varmekilder.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran utført i prefabrikkert baderomskabin. Membran /tettesjikt er ikke mulig å påvise i denne type konstruksjon.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnise med svingbar dør, og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventil i himling og synlig spalte under dørblad som sikrer luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i metall og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med både glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke installert lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist noe svelling i skjøten på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring er foretatt, men området bør holdes fritt for vannsøl for å unngå at ytterligere fukt trenger inn i konstruksjonen og forårsaker ytterligere skader eller redusert levetid på benkeplaten.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg. Ingen påviste ventiler på yttervegg. Se FDV for vedlikehold av vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Ved evt. lekkasje vil vann renne til sluk. (se avlukke bak boden).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler lekkasjevarsler i kjøkkenbenk i henhold til kravene i TEK10.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjevarsler i kjøkkenbenk i henhold til TEK 10, for å redusere risikoen for uoppdaget vannlekkasje og påfølgende fuktskader.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ifølge eier utføres filterbytte to ganger per år.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

! TG 10 Varmtvannstank

Ingen intern varmtvannstank. Varmtvann leveres fra felles kilde.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme er nedstøpt i betonggulvet. FDV-dokumentasjonen til boligen beskriver 5 sløyfer fordelt på: soverom 1, soverom 2, gang/entré, bad, samt stue og kjøkken. Kontroll av vannbåren varme krever fagkompetanse. For utvidet kontroll bør man kontakte autorisert foretak. TG er kun basert på synlige lekkasjer eller lignende. Eier opplyser om følgende: «Vanntilførsel til alle rom styres manuelt fra skap på bad, da styringsenhet har vært ustabil og har blitt koblet ut. Alt med vannbåren varme fungerer veldig bra.»

! TG 1 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
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

Eier har fremvist samsvarserklæring for:

-Bytte av dimmer på kjøkken, gang og stue. 30.09.2025.
-Bytte seks downlights + montere en ekstra downlight i dusjen. Bytte ut bryteren til en dimmer på badet. Bytte ut tre kjøkken lysstoffarmaturer på overskapene til led armaturer.
22.09.2023

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
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

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

! TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Sprinkler/ tåkeanlegg montert i boligen. Felles varslingsanlegg

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Eier opplyser om at det utføres årlig service og kontroll av brannvarslingsanlegget i regi av sameiet.

Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under terreng (kjeller) Man kan oppleve vannansamling på plenen dersom terreng ikke faller fra ringmur, men dette vil ikke skade boligen. Det ble ikke påvist noen form for vannansamlinger på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser.

! TG IU Fuktsikring og drenering

Irrelevant, da boligen ikke har rom under terreng. Ingen vannansamlinger på bakkenivå rundt boligen.

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt såle på mark. Ringmuren er kledd med plastbelagte stålplater og det er svært begrenset inspeksjonsgrunnlag. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

! TG 0 Terrengforhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

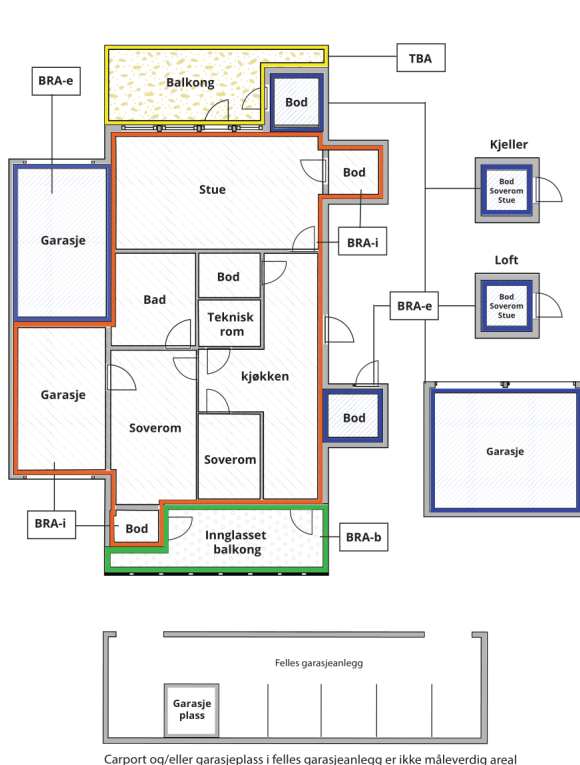
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	71	7		78	20
SUM	71	7			20
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, bod, soverom, soverom 2	Utvendig bod under trapp, bod beliggende i felles underjordisk garasjeanlegg.	

Kommentar

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

TBA= 16 m2 + 4m2 = 20m2

Bod i garasjeanlegg 5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale byggetegninger eller kommunale opplysninger er ikke fremlagt. Kun en plantegning som stemmer med dagens plan.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	65	6

Kommentar

Rekkehus

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Geir Randen	Takstingeniør
	Kjell Audun Løkslid	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	23	43		29	63.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Ringeriksvei 134E

Hjemmelshaver

Løkslid Kjell Audun, Løkslid Malene Jerpstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i tunløsning med flere rekker og garasjeanlegg.

Om tomten

Felles tomteareal med grøntområder, asfalterte adkomstveier mellom rekkehusene. Felles lekeplasser for barn. Felles undergravet garasjeanlegg.

Tilleggsopplysninger

Eier informerer om at det kan komme inn svartmaur en kort periode på våren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	29.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.12.2025	
2	30.12.2025	Oppdatert etter mottatt egenerklæring. Samt opplysning om styring av vannbåren varme.
3	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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