

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Engerjordet 75, 1365 BLOMMENHOLM

 BÆRUM kommune

 gnr. 9, bnr. 634

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 22672-1004

Referansenummer: RX1465

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS

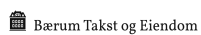
Vår ref: Marius Stormfelt



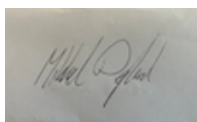
Bærum Takst og Eiendom

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.



Rapportansvarlig



Mikkel Degland
Uavhengig Takstingeniør
mikkel@btakst-eiendom.no
936 24 183

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

Rekkehus over tre plan fra 1959. Beliggende i et rekkehusområde ved enden av Engervannet på Blommenholm. Boligen ligger i en blindvei. Området er meget barnevennlig med store lekeplasser, fotballbane og akebakke. Det er kort vei til Blommenholm barneskole og flere barnehager i området. Kort vei også til buss, og ca. 10 minutters gange til Blommenholm togstasjon. Fra eiendommen er det ca 1,5 km til Sandvika sentrum, og Sandvika Storsenter med alt av forretninger og servicetilbud.

Hjemmelshaver opplyser om:

2015: 2 etg: Totalrenovert med ny isolasjon i tak og vegger, dobbel gips. Ekstra isolasjon utover det opprinnelige. Peis i stuen fra Rais.

2001: Bygget om og modernisert bad i 1. etasje. Inkl membran. 2015: Skiftet ut baderomsmøbler, lagt nye fliser, nytt toalett og nye varmekabler. Har tidligere sendt dokumentasjon fra Helset Elektro.

2007: Bygget om og dels modernisert bad i kjeller. Radonmåling er foretatt sist i 2015 og målerapport er godkjent. Ingen behov for oppfølgende tiltak i følge eier.

Det registreres flere bygningsdeler med behov for ytterligere vedlikehold, som vil være normalt med tanke på alder. Tiltak må påregnes grunnet alder og manglende vedlikehold for utvendig kledning, grunnmur, tak og baderom i kjeller. Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Andre rom i boligen med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming med varmekabler i del av bad/vaskerom i kjeller, varmefolie i kjellerstue samt del av entré og bad i 1. etasje, ellers panelovner. Peisovn i stue 2.etg.

ROMHØYDER:

Etasje 2: 2,30m - 3,70m

Etasje 1: 2,13m - 2,36m

Kjeller: 2,03m - 2,08m

Rekkehus - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er dekket med snø på befaringsdagen og det foreligger ingen ytterligere undersøkelser om undertak / tekkingen. Hvite nedløpsrør og beslag fra ukjent år.

Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt liggende trepanel.

Vinduer i boligen med 2-lags glass merket med produksjonsår 2008. Noen vinduer fra ukjent år med 2-lags glass. Malter hovedytterdør med glassfelt, fra ukjent år. Malt balkongdør på soverom 1.etg. i tre med 2-lags glass merket

med produksjonsår 2008. Skyvedør til balkong 2.etg. i tre med 2-lags glass merket med produksjonsår 2008.

Balkong med utgang fra stuen 2.etg. Terrassebord og rekkverk i tre. Utvendig tretrapp mot entrédøren. Terrasseforan boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater av malt trepanel og malte plater på vegger og i himling. Gulv av laminat og parkett, samt noe flis. Vedovn i stue 2.etg. Hvite malte tretrapper fra byggeår. Malte hvite innerdører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom fra 2001 i følge beskrivelser fra tidligere annonse om boligen. For gulvet er det lagt varmekabler og ny flis i 2015. Flislagte vegger og malt himling med downlights. Flislagt gulv med varmekabler. Skuffeinnredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Dusjhjørne med dusjdører i glass. Gulvmontert toalett. Flis på vegg og malt himling med downlights. Gulv med varmekabler fra 2019. Fall er kontrollert med stikkprøver og vurdert som tilfredsstillende. Sluk av plast med ukjent oppbygning. Hjelpesluk i dusjonen.

Bad/vaskerom

Baderom fra byggeår. Modernisert i 2007 i følge eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av støpejern fra byggeår. Badekar, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, utslagsvask og servant med ett-greps blandebatteri. Det registreres hulrom for flisgulv på baderommet. Avtrekk og tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende ved funksjonstesting på befaringsdagen. Det er observert en del slitasje for veggene med hulrom bak puss og fuktutslag ved overflatesøk på yttervegg mot terreng. Tiltak må påregnes grunnet alder. - Våtrommet har fungert som normalt etter dagens bruk i følge eier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra Kvik med hvite slette fronter fra 2015. Benkeplate i laminert spon med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Nedfelt kokeplate i benk. Integrert kjøl/frys, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Integrert ventilator med avtrekk ut og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran er plassert bak luke på bad/vaskerom og fungerer etter hensikten. Ledningsnett for vann i rør-i-rør systemer med fordelerstokker er plassert samme sted som stoppekran. Fordelerstokker uten skap eller direkte avrenning til sluk. Ukjent alder på rør-i-rør systemet. Noe rør av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast fra ukjent år, samt noe fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilert bolig med avtrekk fra kjøkken.
Kun naturlig ventilasjon for våtrommene.
Øvrige rom med spalteventiler i vinduer eller klaffventiler i yttervegg.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1994, plassert på bad / vaskerom i kjeller. Berederen står i rom med sluk.

Sikringsskap plassert entré med automatsikringer. Kursfortegnelse på dør.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alt av arbeider etter 1999.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

Drenering fra byggeåret.

Ingen synlig knotteplast mot grunnmur.

Grunnmur av betong

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

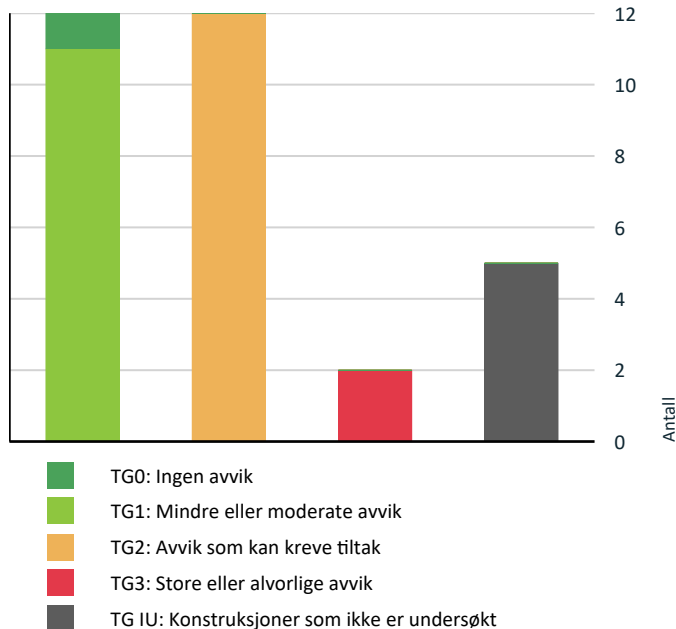
Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

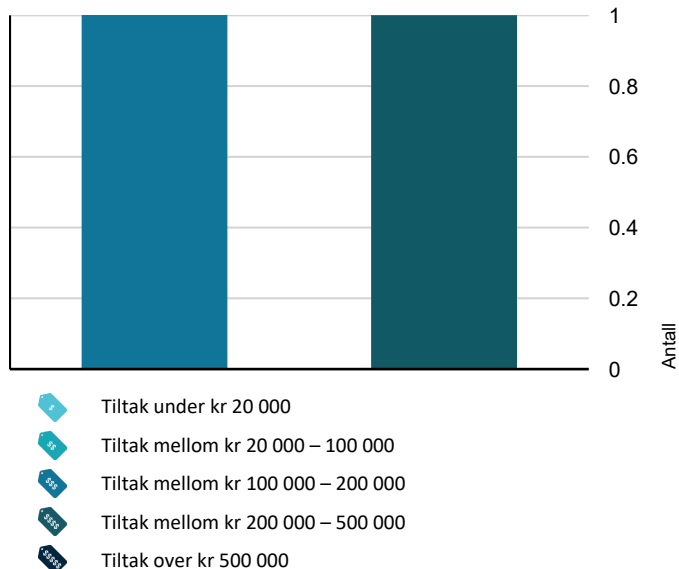
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekkehuset ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert /tildekket med tyngre objekter på befaringsdagen.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak krypkjeller, yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, felles terrasse, etasjeskiller, piper og evt. fyringsanlegg. Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1959

Standard

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

Vedlikehold

Behov for vedlikehold av flere bygningsdeler.

En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er dekket med snø på befaringsdagen og det foreligger ingen ytterligere undersøkelser om undertak / tekkingen. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er dekket med snø på befaringsdagen og det foreligger ingen ytterligere undersøkelser om undertak / tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tekkingens alder innebærer at den kan kreve utbedring.



TG 2 Nedløp og beslag

Hvite nedløpsrør og beslag fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Taknedløp leder ikke vann bort fra grunnmuren. Mangelfull bortledning av vann kan føre til større fuktopptak i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting eller musebånd under kledningen.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ved observasjon av kledning registreres det oppsprekking, og manglende vedlikehold de senere årene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med stålplater.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Ingen mulighet for inspeksjon da taket er dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Ingen mulighet for inspeksjon da taket er dekket med snø på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen med 2-lags glass merket med produksjonsår 2008.
Noen vinduer fra ukjent år med 2-lags glass.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det registreres uferdige løsninger rundt innsettsdetaljer for vinduene i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fordholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av innsettsdetaljer og ytre tetting.



TG 1 Dører

Malter hovedytterdør med glassfelt, fra ukjent år.
Malt balkongdør på soverom 1.etg. i tre med 2-lags glass merket med produksjonsår 2008.
Skyvedør til balkong 2.etg. i tre med 2-lags glass merket med produksjonsår 2008.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stuen 2.etg.
Terrassebord og rekkverk i tre.

Terrasse foran inngangsparti i treverk. Tretrapp opp til entrédøren.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen og terrassen er dekket med snø på befaringsdagen og derfor ikke videre vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Grunnet alder på konstruksjonene bør det påregnes kostnader i forbindelse med vedlikehold.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp mot entrédøren.
Trappen mangler tilfredsstillende rekkverk, da høyden til øverste nivå ligger mer enn 50cm over terreng.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater av malt trepanel og malte plater på vegger og i himling.
Gulv av laminat og parkett, samt noe flis.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

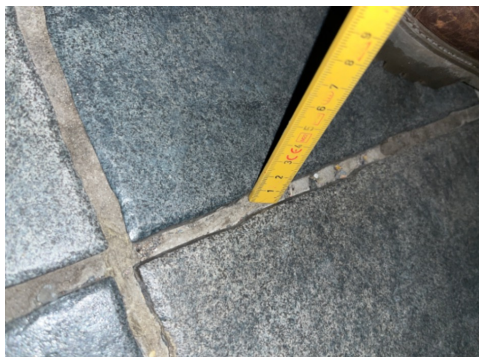
Det registreres hulrom / bom og løse fuger for flisene i entré.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fordholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av gulv.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom kjeller og 2.etg.
Etasjeskille av støpt plate i kjeller.

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver. Mindre avvik kan forekomme.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell med ett avvik på totalt 25mm i 2.etg., 10mm totalt i 1.etg., og 32mm totalt i kjelleretasjen. Avvik som dette vil være vanligere på eldre boliger og rettes gjerne opp hvis man ser dette som nødvendig ved en eventuell renovering.

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.

Høydeforskjeller for gulv kan føre til økte vedlikeholdskostnader. Forholdet innebærer at gulvkonstruksjonen kan kreve utbedring. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson samt vurdere avretting av gulvoverflatene hvis det en gang skal renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue 2.etg.

Sotluke plassert på bad / vaskerom i kjeller.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater med normal bruksslitasje.

Det er ikke foretatt hulltakning da vegger mot terreng er av mur / betong. Det er lagt plater direkte på mur noen steder, da det registreres slett overflate med hul lyd.

Ved overflatemålinger direkte på mur registreres det forhøyde verdier og hulrom i pussen som kan være et tegn på fukt i konstruksjonen.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved overflatesøk for fukt direkte på pussede overflater i murvegg mot terreng, registreres det forhøyde verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Forholdet innebærer at veggkonstruksjonen kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
- Tiltak med drenering anbefales grunnet alder og observasjoner.

TG 1 Innvendige trapper

Hvite malte tretrapper fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Malte hvite innerdører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Baderom fra 2001 i følge beskrivelser fra tidligere annonse om boligen. For gulvet er det lagt varmekabler og ny flis i 2019 - samsvarserklæring er fremlagt.

Flislagte vegger og malt himling med downlights. Flislagt gulv med varmekabler.

Skuffeinneordning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Dusjhjørne med dusjdører i glass.

Gulvmontert toalett.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt himling med downlights.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv med varmekabler fra 2019. Fall er kontrollert med stikkprøver og vurdert som tilfredsstillende.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med ukjent oppbygning. Hjelpesluk i dusjonen.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid og ikke er dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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.

Forholdet innebærer at våtrommet kan kreve utbedring grunnet alder på konstruksjonene og membran.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skuffeinneordning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Dusjhjørne med dusjdødrer i glass. Gulvmontert toalett.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har tilluft fra dørterskel, men kun naturlig ventilasjon på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utskiftning til elektrisk avtrekksvifte.

ETASJE 1 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.

Det ble kontrollert med hammerelektrode direkte i trevirke, da hulltakning traff svill i konstruksjonen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Baderom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av støpejern fra byggeår.

2007: Bygget om og dels modernisert bad i kjeller i følge eier.

Badekar, dusjnisje, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, utslagsvask og servant med ett-greps blandebatteri.

Det registreres hulrom for flisgulv på baderommet. Avtrekk og tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende ved funksjonstesting på befaringsdagen. Det er observert en del slitasje for veggene med hulrom bak puss og fuktutslag ved overflatesøk på yttervegg mot terreng. Tiltak må påregnes grunnet alder.

- Våtrommet har fungert som normalt etter dagens bruk i følge eier.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder på våtrommet og sluk fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/VASKEROM



Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone vender mot murkonstruksjoner og det er derfor ingen mulighet til å bore hull i tilstøtende konstruksjon.

Ved overflatesøk i våtsone til dusj registreres det forhøyede verdier for nedre del av vegg. Overflatesøk er kun en indikasjon og fukt i konstruksjonen kan ikke konstateres uten ytterligere undersøkelser. Ved overflatesøk på murvegg fra bod og inn mot våtsone registreres det ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ingen mulighet til å bore hull da våtsone treffer mot murvegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Våtrommets alder og tilstand gjør at det må påregnes vedlikehold eller uskifting. Det kan skjule seg skader i konstruksjonen for et våtrom med en alder som dette, som ikke nødvendigvis blir oppdaget på en befaringsdag.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN



Overflater og innredning

Kjøkken fra Kvik med hvite slette fronter fra 2015.

Benkeplate i laminert spon med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Nedfelt kokeplate i benk.

Integrert kjøll/frys, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Integrert ventilator med avtrekk ut og komfyrvakt.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Vannrør av vann-og avløpsrør av plast.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN



Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut, komfyrvakt er montert.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran er plassert bak luke på bad/vaskerom og fungerer etter hensikten.

Ledningsnett for vann i rør-i-rør systemer med fordelerstokker er plassert samme sted som stoppekran. Fordelerstokker uten skap eller direkte avrenning til sluk. Ukjent alder på rør-i-rør systemet. Noe rør av kobber fra byggeår.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vannrørene.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Fordelerstokker med rør-i-rør uten skap.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Forholdet innebærer økt vedlikehold og mulige utbedringer.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra ukjent år, samt noe fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da noen avløpsrør / sluk er fra byggeår og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av avløp på sikt.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilert bolig med avtrekk fra kjøkken.

Kun naturlig ventilasjon for våtrommene.

Øvrige rom med spalteventiler i vinduer eller klaffventiler i yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1994, plassert på bad / vaskerom i kjeller. Berederen står i rom med sluk.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Årstill: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting av bereder.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Sikringsskap plassert entré med automatsikringer. Kursfortegnelse på dør.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alt av arbeider etter 1999.

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.

Det foreligger ingen dokumentasjon som viser når anlegget har blitt totalt rehabilitert. (nyere sikringer i sikringsskap fra ukjent år)

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?

Ukjent

Det er fremlagt én samsvarserklæring fra 2019 med beskrivelse: "Ny varmekabel og termostat i bad"

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

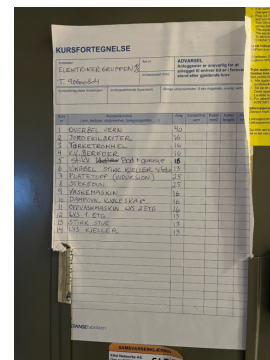
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll da det ikke foreligger kontroll av anlegget innenfor de siste 5 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.

Ingen synlig knotteplast mot grunnmur.

Synlige tegn på fukt innside mur ved overflatesøk.

Forventet levetid for drenering er 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering er fra byggeåret og har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av drenering på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skrå sprekker i grunnmur ved vinduene til kjelleretasjen. Dette punktet bør sees i sammenheng med etasjeskille / gulv mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forholdet innebærer at veggkonstruksjonen kan kreve utbedring dersom oppsprekningen vedvarer.



TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

For utvendig trapp ved entré er det ikke etablert rekkverk iht. dagens krav.

For balkongdør fra soverom i 1.etg. er det ikke satt opp trapp på befaringsdagen - døren kan ikke brukes før trapp med rekkverk er etablert.

Innvendige trapper med avvik på rekkverk for trapp mot kjeller og manglende håndløpere for begge trappene.

Vinduene i kjelleretasjen er ikke godkjent som rømningsvei da de ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsvei.

Rekkverk på balkong i 2.etg. er målt til 0,82m og tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Rekkverket er også skjevt, tiltak bør påregnes.

Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Forholdene innebærer økt risiko for fall og skade. Tiltak må påregnes.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

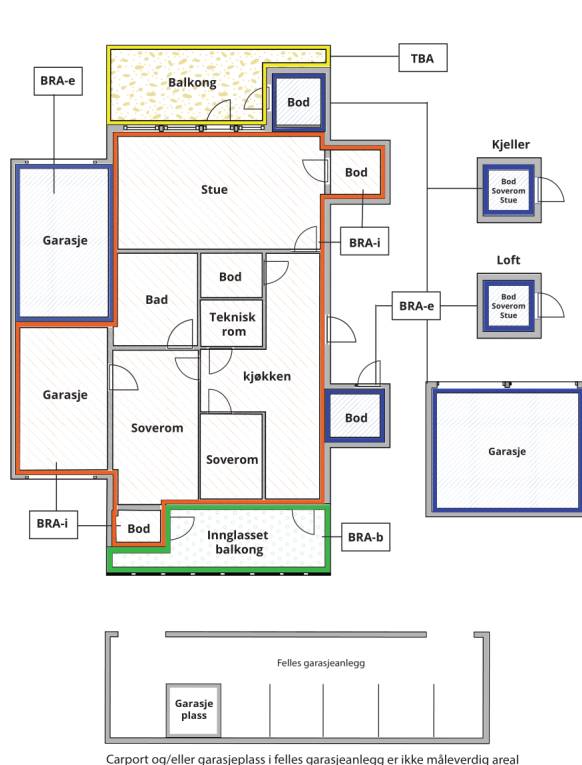
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	41			41	13
Etasje 1	40	16		56	30
Kjeller	38			38	
SUM	119	16			43
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Stue/kjøkken		
Etasje 1	Entré, soverom, bad, soverom 2, soverom 3	Garasje i felles rekke	
Kjeller	Kjellerstue, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Garasje i felles rekke er tatt med i beregningen som BRA-e. Eldre garasjebygg i felles rekke fra ukjent år. Balkong i 2.etg. og terrasse foran inngangsparti er lagt inn i beregningen under TBA. Terrassen i 1.etg. er bygget sammenhengende med naboeiendom i følge eier. Uteområdet var dekket med snø på befaringsdagen. Terrasse- og balkongareal TBA, er medregnet for terrasser og balkonger tilhørende boligen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Jan-Martin Sannes Berge	Kunde
	Jannicke Gammelsrød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	9	634		0	391.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Engerjordet 75

Hjemmelshaver

Berge Jan-Martin Sannes, Gammelsrød Jannicke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et rekkehusområde ved enden av Engervannet på Blommenholm. Boligen ligger i en blindvei. Området er meget barnevennlig med store lekeplasser, fotballbane og akebakke. Det er kort vei til Blommenholm barneskole og flere barnehager i området. Kort vei også til buss, og ca. 10 minutters gange til Blommenholm togstasjon. Fra eiendommen er det ca 1,5 km til Sandvika sentrum, og Sandvika Storsenter med alt av forretninger og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pen tomt med terrasse ved inngang, plen og beplantning og utgang til uteplass og usjenert naturtomt på baksiden av huset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.01.2019	Beskrivelse: "Ny varmekabel og termostat i bad"	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

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 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.