

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nadderudåsen 5 , 1357 BEKKESTUA

 BÆRUM kommune

 gnr. 19, bnr. 419, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 101 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1027

Referansenummer: QB4963

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

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

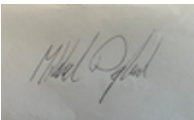
# Bærum Takst og Eiendom AS

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

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

 Bærum Takst og Eiendom

## Rapportansvarlig



Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

4-roms leilighet beliggende i byggets toppetasje med adkomst via separat inngangsparti. Leiligheten er over ett plan i terrassert 3-mannsbolig. Store deler av leiligheten ble pusset opp i 2006. Leiligheten ligger i 3. etasje med flott utsikt som byr på gode solforhold. Det er utgang til plen og plutting fra leiligheten. Beliggende i et meget attraktivt boområde med kort vei til Bekkestua.

- Utgang fra stue til nordvest-vendt terrasse på 30 m<sup>2</sup>.
- Skjult elektrisk anlegg i store deler av boligen
- Garasjeplass & parkeringsplass i følge eier.
- Stor terrasse med gode solforhold
- Sikringssskap oppgradert i 2006 i følge tidligere beskrivelser om eiendommen.
- Samtlige vinduer ble skiftet i 2008 / 2009
- Store deler av leiligheten er pusset opp i 2006 i følge tidligere beskrivelser om eiendommen.

## Romhøyder

Etasje 3: målt 2,36 - 2,95 m, men vil kunne variere.

## Oppvarming

Elektrisk panelovner, samt gulvvarme i entré og bad.

## Parkering

Iht selger og husordensreglene har man midlertidig eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass.

I tillegg har man en garasjeplass i felles garasjerekke iht. medlemsliste fremlagt av eier/selger.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser. Garasjerekken er oppført på tomten til Nadderudåsen og Nadderudlia sameiet. Garasjene er organisert igjennom Nadderudåsen garasjelag som skal stå for fellesforsikring og vedlikehold av garasjene som man årlig betaler et beløp til. Bare seksjoneiere i disse sameiene kan eie garasje her.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med asfalttakbelegg/takfolie. Ukjent alder på tekkingen. Yttervegger over grunnmur, i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning fra byggeår. Lite lagringsloft / kaldtloft over entré med adkomst via nedfellbar stige.

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merket med prod.år 2008. Malt ytterdør med glassfelt fra ukjent år.. Verandadør med trerammer og 2-lags glass, merket med produksjonsår 2009.

Utgang fra stue til nordvest-vendt terrasse på 30 m<sup>2</sup>. Terrassen ligger over oppvarmet rom til leiligheten i underetasjen. Rekkverk er målt til 0,77m og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv / tregulv i soverom 2 stk. Fliser i entré. Parkett i

øvrige rom.

Vegger: Malte veggflater. Flis på deler av bad.  
Himlinger: Malte glatte overflater.

Peisovn fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.

Luke på soverom til et lite kryprom under bjelkelag.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Baderom med flislagte vegger og malt himling med downlights fra 2006 i følge tidligere salgsoppgaver. Flislagte vegger og malt himling. Flislagt gulv med varme i følge eier. Vegghengt toalett med innebygget systerne, ingen synlig spalte under toalettskål. Nisje med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap til vannrør. Vannfordelerskap med avrenning til sluk. Åpen dusjnise med dusjgarnityr. Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning. Innfliset speil. Elektrisk avtrekk (fuktstyrt). Avtrekksviften er ikke funksjonstestet på befaringsdagen og bør kontrolleres at fungerer etter hensikten.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2006 i følge tidligere salgsoppgave, fra kjøkkenprodusenten KVIK. Lyse glatte flater og benkeplate i heltre. Vann- og avløpsrør av plast og kobber fra byggeår og 2006. Benkeplate av tre med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert stekeovn. Nedsenket induksjonsplatetopp. Vegghengt ventilator med avtrekk ut av bygget. Oppvaskmaskin.

Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner eller komfyrvakt over kokeplate. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Kjøkkenventilator med avtrekk ut som fungerer etter hensikten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedstoppekran er plassert på kjøkken under oppvaskkum og fungerer etter hensikten, men har en vanskelig tilkomst ved håndtering. Stengeventil i fordelerskap på baderom. Avrenning til sluk fra fordelerskapet via overløp i skapet. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberør fra byggeår og rør i rør fra 2006 da bad og kjøkken ble pusset opp i følge tidligere salgsoppgave. Avløpsrør av plast og støpejern fra 2006 og byggeår. Elektrisk styrte ventil på våtrom og avtrekk på kjøkken. Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, åpningsbare vinduer eller klaffventiler i ytterveggene. Varmtvann via ca 200 liters bereder plassert i nisje på baderom. Ukjent alder på berederen, da topp er dekket til med plate på befaringsdagen. Det er tatt utgangspunkt i at berederen er fra samme år som badet ble pusset opp. Sikringssskap med automatsikringer plassert i gang. Hovedbryter er plassert i felles målerskap i kjeller.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 24.584 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

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

[Gå til side](#)

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

## REKKVERK:

Rekkverkshøyden på terrassen er målt til 0,77m. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og ikke barnesikkert i henhold til dagens krav.

For trapp ved inngangsparti mangler det rekkverk for området der det ikke er etablert trinn - rekkverk bør etableres.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

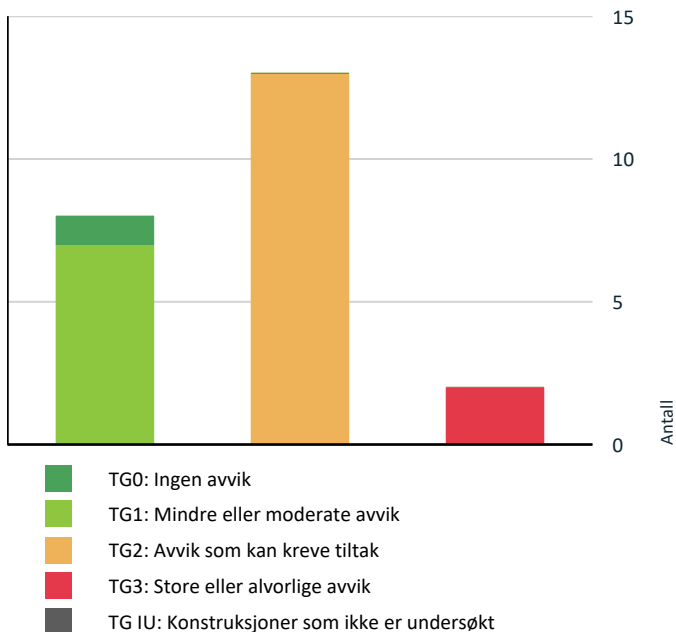
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Med dagens løsning er det utvidet kjøkken for deler av tidligere matbod og brendsel rom med større vinduer. Det er etablert et soverom med vindu, som tidligere har vært en del av stuen. Omdisponeringen utgjør søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Kjøper anbefales å gjennomgå originale byggetegninger, salgsoppgave og egenerklæring nøye, samt kontakte kommune for avklaring av status, eventuelle pålegg og hvilke kostnader/tiltak som kreves for å få rommene godkjent til varig opphold.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles bygningsdeler (tak, yttervegger, fasade, felles tekniske anlegg) er ikke del av boenhetens ansvar og er ikke fullstendig inspisert i denne rapporten, selv om de er gitt TG. Der hvor felles bygningsdeler har direkte påvirkning på leiligheten (synlige skader, inntrengning i overgangssoner) er dette kommentert. Kjøper anbefales å innhente dokumentasjon fra sameiet/forvalter (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer, siste tilstandsrapporter) for vurdering av fellesdeler.

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større 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.

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Dette er valgt som normativt grunnlag som følge av overgangsregelverket som gjelder for rapporter utarbeidet før full ikrafttredelse av NS 3600:2025. Befaring: 05.05.2026. Rapportdato: 05.05.2026.

Bygningen er oppført i 1953, 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Overflater  
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran  
og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr  
og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1953

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Deler av bygget er jevnlig vedlikeholdt. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret, eller har passert forventet levetid og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Boligen er oppført i 1953, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Saltak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med asfalttakbelegg/takfolie. Ukjent alder på tekkingen.

Forventet levetid for asfalttakbelegg/takfolie er 20 år.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under sameiets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

**Årsak:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
**Risiko:** Eldre tekking har økt risiko for slitasje, svekket tetthet og lekkasjer, særlig ved sammenføyninger og gjennomføringer.

#### Konsekvens/tiltak

• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

**Konsekvens:** Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting/omteking av taket på sikt, med tilhørende kostnader.  
**Anbefalt tiltak:** Kjøper bør være forberedt på framtidig omteking og kan med fordel innhente faglig vurdering og kostnadsoverslag ved planlegging av større vedlikehold eller ved tegn til lekkasje.



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Yttervegger over grunnmur, i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning fra byggeår.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under sameiets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:  
**Årsak:** Det er ikke etablert tilfredsstillende lufting bak kledningen. Dette var vanlig utførelse på oppføringstidspunktet, men gir i dag grunnlag for tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på forholdet.  
**Risiko:** Manglende lufting øker risiko for fuktoppbygning bak kledning og raskere nedbrytning av kledningsbord og underliggende konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:  
**Konsekvens:** Økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for tidligere utskifting av kledning og eventuelle skadede underliggende materialer enn ved luftet løsning.  
**Anbefalt tiltak:** Planlegge vedlikehold/utskifting av kledning på sikt. Ved større fasadearbeider bør det vurderes å etablere luftet løsning bak ny kledning.

# Tilstandsrapport



## TC 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Lite lagringsloft / kaldtloft over entré med adkomst via nedfellbar stige. Det ble ikke avdekket skader eller tegn på fukt i konstruksjonen ved inspeksjon fra stige.

## TC 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merket med prod.år 2008.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

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

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu på badet mangler én vrider.

Risiko: Manglende vrider kan gjøre vinduet vanskelig å åpne/lukke og kan gi redusert tetthet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert brukskomfort og mulig økt trekk/fuktinntrengning rundt vinduet.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdet. Vinduet bør kompletteres med ny vrider for å sikre normal funksjon og tetting.



## TC 2 Dører

### Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt fra ukjent år..

Verandadør med trerammer og 2-lags glass, merket med produksjonsår 2009.

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

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

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ytterdør ved entré subber mot terskel og treffer karm. Balkongdør treffer terskel/karm ved åpning og lukking.

Risiko: Videre bruk kan gi økt slitasje på dørblad, karm og beslag, samt redusert tetthet mot vind og nedbør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Vanskelig åpning/lukking og redusert komfort/tetthet; kan medføre behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting ved videre forverring.

Anbefalt tiltak: Dørene bør justeres og vedlikeholdes av fagperson (snekker/tømrer) for å sikre fri gang og tilfredsstillende tetting mot karm og terskel.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til nordvest-vendt terrasse på 30 m<sup>2</sup>. Terrassen ligger over oppvarmet rom til leiligheten i underetasjen. Rekkverk er målt til 0,77m og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk.

Tekkingen / membran har en alder som tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for tettesjikt/membran på terrassen. Det registreres også behov for ytterligere vedlikehold av rekkverk og terrassebord.

Risiko: Eldre membran og mangelfullt vedlikehold av rekkverk og terrassebord øker risikoen for svekket tetthet, vanninntrengning og slitasje/råte i både terrassegulv, rekkverk og underliggende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting av membran/tettesjikt, terrassebord og deler av rekkverk på sikt, med tilhørende kostnader og arbeid.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være forberedt på vedlikehold og utskifting på sikt. Det anbefales å la fagperson vurdere omfanget og planlegge nødvendige tiltak, som vedlikehold/utskifting av terrassebord og rekkverk, samt vurdering av når membran/tettesjikt bør skiftes.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Furugulv / tregulv i soverom 2 stk. Fliser i entré. Parkett i øvrige rom.

Vegger: Malte veggflater. Flis på deler av bad.

Himlinger: Malte glatte overflater.

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

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller/Skjevheiter: følgende rom er mål opp: stue, kjøkken og soverom 3. Det er registrert merkbare skjevheter her. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

# Tilstandsrapport

**Årsak:** Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet, og over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
**Risiko:** Store skjevheter i etasjeskiller kan gi økt belastning på bærende konstruksjoner, forverring av skjevheter over tid, samt påvirke dør- og vindusfunksjon og innredning.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Konsekvens: Vesentlige funksjons- og komfortavvik (tydelig skjeve gulv/vegger, fastkilte dører/vinduer) og mulig behov for konstruktive tiltak/utretting av etasjeskiller, med betydelige kostnader.

Anbefalt tiltak: Det bør innhentes faglig vurdering fra byggingeniør eller annen kvalifisert bygningsakkyndig for å kartlegge årsak og omfang, samt prosjektere nødvendige tiltak for utbedring/forsterkning av etasjeskiller. Kjøper bør påregne kostnader til slike tiltak.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Peisovn fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ! TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Luke på soverom til et lite kryprom under bjelkelag.

Det er ikke påvist lufting eller ventilering, og "kjellerluft" kjennes. Dette indikerer at utilsiktet fukt er tilstede og tiltak må påregnes. Det ble på tilfeldige steder foretatt fuktmålinger på underside av bjelkelaget ved bruk av Protimeter MMS3 tilkoblet pigger. Målingene viste forhøyede fuktverdier opp mot 16,3%. Utfra de registrerte målingene som ble foretatt så kan det ikke utelukkes skjulte skader. Denne type konstruksjon har erfaringsmessig vist seg å være skadeutsatt.

Det ble målt for duggpunkt i kryperom med følgende målinger: RH 62,4 %, temperatur 17,3 grader C og duggpunkt 10,1 grader C.  
(Utetemperatur 10 grader C.)

(Forklaring: Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70%. Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75%. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85%. Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70%. Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.)

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

**Årsak:** Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren.  
**Risiko:** Redusert ventilasjon øker risikoen for fuktoppbygging, mugg- og råteskader i bjelkelag, sviller og andre trekonstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov og mulige skader i bærende konstruksjoner over tid, med behov for utbedringer og tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak: Ventilasjonsforholdene i kryprommet bør forbedres, for eksempel ved å etablere flere ventilert der det er mulig. Fagperson (byggsakkyndig/tømmer) bør vurdere løsning og omfang.



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte slette dører fra ukjent år.

Det ble ikke avdekket skader eller slitasje av betydning.

## VÅTROM

### ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

## Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Baderom med flislagte vegger og malt himling med downlights fra 2006 i følge tidligere salgsoppgaver.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu er plassert i våtsonen.

Risiko: Plassering i våtsoner gir økt fuktbelastning på vindu, karm og tilslutninger, med risiko for vanninntrengning og råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert levetid og mulig behov for reparasjon/utskifting av vindu og omkringliggende konstruksjon ved skadeutvikling.

Anbefalt tiltak: Vindu og tilslutninger i våtsonen bør følges opp med jevnlig kontroll, vedlikehold og eventuelle tiltak for bedre tetting/beskyttelse etter vurdering av fagperson.



## ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det er målt en høydeforskjell på 40mm fra topp flis ved hovedsluk til topp flis med dørtersken.

Det er ikke avdekket hulrom/bom på overflatene.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk av plast med synlig klemring og banemembran klemt i sluk. Klemring er ikke skrudd til sluk, kun klemt fast som øker risiko for utglidning i tettesjikt.

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

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

Forventet levetid for membran er 20 år.

**Årstall:** 2006 **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.

Årsak: Membran er fra 2006 med forventet levetid på ca. 20 år.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig i sluk/overganger) og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Risiko: Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets tilstand, med økt risiko for svekket tetthet og skjulte lekkasjer over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Våtrommet fungerer i dag, men det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting av membran og underliggende konstruksjon på sikt, med tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på alder og manglende dokumentasjon. Det bør påregnes at membranen kan kreve utbedring/utskifting når restlevetiden er oppbrukt eller ved tegn til fukt-/lekkasjeskader.



## ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vegghengt toalett med innebygget sisterne, ingen synlig spalte under toalettskål.  
Nisje med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap til vannrør. Vannfordelerskap med avrenning til sluk.  
Åpen dusjnisse med dusjgarnityr.  
Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning.  
Innfliset speil.

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

**Årsak:** Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er også registrert skader på innredning på badet.

**Risiko:** Lekkasje fra sisterne kan bli stående skjult i konstruksjon/innredning før de oppdages, med økt risiko for fukt- og råteskader. Skadet innredning har redusert levetid og kan forverres ved videre bruk og eventuell fuktbelastning.

## Konsekvens/tiltak

**Konsekvens:** Økt vedlikeholdsbehov og risiko for skjulte skader bak innredning/vegg, som kan medføre kostnader til utbedring eller utskifting av både innredning og tilstøtende konstruksjoner.  
**Anbefalt tiltak:** Kjøper bør være oppmerksom på forholdet. Det anbefales at rør-/VVS-fagperson vurderer løsning for lekkasjevarsling/avrenning fra innebygget sisterne, og at skadet innredning repareres eller skiftes ut ved behov.



Ingen spalte wc.



Slitasje innredning.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Elektrisk avtrekk (fuktstyrt).  
Avtrekksviften er ikke funksjonstestet på befaringsdagen og bør kontrolleres at fungerer etter hensikten.

Det er ikke etablert luftespalte ved dør, ingen tilluft til rommet.

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Årsak:** Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

**Risiko:** Utilstrekkelig tilluft gir dårlig luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for kondens, mugg- og råteutvikling over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

**Konsekvens:** Redusert inneklimatekvalitet og økt vedlikeholdsbehov for overflater og tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalt tiltak:** Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte eller egen ventil, etter vurdering av fagperson (ventilasjons-/byggfaglig).



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

Grunnet våtrommets alder kan ikke fuktskader i konstruksjonen utelukkes, selv om det ikke ble avdekket fukt i boret hull på befaringstidspunktet.



KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE 3 > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken fra 2006 i følge tidligere salgsoppgave, fra kjøkkenprodusenten KVIK. Lyse glatte flater og benkeplate i heltre. Vann- og avløpsrør av plast og kobber fra byggeår og 2006. Benkeplate av tre med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert stekeovn. Nedsenket induksjonsplatetopp. Vegghengt ventilator med avtrekk ut av bygget. Oppvaskmaskin.

Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner eller komfyrvakt over kokeplate.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktighet i gulv foran hvitevarer.

Årsak: Det er registrert forhøyet fukt i gulv foran hvitevarer, med målt verdi 47 vekt% i gulvets overflate mellom kjøleskap og oppvaskmaskin. Selger opplyser at dette skal skyldes ising fra fryser.

Risiko: Forhøyet fukt i gulv kan gi skjulte fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, samt muggvekst og lukt dersom årsaken ikke avklares og stoppes.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konsekvens: Det må påregnes behov for nærmere undersøkelser og mulig åpning/utskifting av skadet gulv og eventuelt underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør innhente faglig vurdering (tømrer/bygningssakkyndig eller VVS ved mistanke om lekkasje) for å avklare årsak og omfang, og få anbefalt nødvendige tiltak. Eventuelle utbedringer bør dokumenteres skriftlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## ETASJE 3 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut som fungerer etter hensikten.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Hovedstoppekran er plassert på kjøkken under oppvaskkum og fungerer etter hensikten, men har en vanskelig tilkomst ved håndtering.

Stengeventil i fordelerskap på badet. Avrenning til sluk fra fordelerskapet via overløp i skapet.

Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobber fra byggeår og rør i rør fra 2006 da bad og kjøkken ble pusset opp i følge tidligere salgsoppgave.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vannrørene.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet, og stoppekran er vanskelig plassert under oppvaskkum.

Risiko: Eldre vannrør, åpne varerør og vanskelig tilgjengelig stoppekran gir økt risiko for lekkasjer som kan trenge ut i konstruksjonen uten styrt avrenning, samt forsinket stenging av vann ved hendelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Mulig vannskade i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje, med behov for utbedring/utskifting og tilhørende kostnader, samt økt skadeomfang dersom vann ikke raskt kan stenges.

Anbefalt tiltak: VVS-fagperson bør kontrollere rør-i-rør-anlegget, montere nødvendige tettemuffer/avslutninger og vurdere mer hensiktsmessig plassering/tilgjengelighet for stoppekran, samt vurdere tilstanden på de eldre vannledningene.

# Tilstandsrapport



Rør i rør uten endetetting.



Fordelerskap bad.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern fra 2006 og byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

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

Risiko: Eldre avløpsrør har økt risiko for tetting, sprekker og lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Det kan oppstå lukt, tilbakeslag og vannskader i tilstøtende konstruksjoner, med behov for reparasjon eller utskifting og tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på alder og følge med på funksjon (lukt, tregt avløp, synlige fukttegn). Ved tegn til avvik bør VVS-fagperson vurdere behov for rens, reparasjon eller utskifting.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Elektrisk styrte ventil på våtrom og avtrekk på kjøkken.  
Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, åpningsbare vinduer eller klaffventiler i ytterveggene.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann via ca 200 liters bereder plassert i nisje på badetrom. Ukjent alder på berederen, da topp er dekket til med plate på befaringsdagen. Det er tatt utgangspunkt i at berederen er fra samme år som badet ble pusset opp.

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.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Årsak: Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrifter. Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Risiko: Feil eller mangelfull el-tilkobling kan gi økt risiko for varmgang og elektriske feil. Eldre bereder har økt sannsynlighet for lekkasje og funksjonssvikt.

### Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Mulig fare for skade på el-anlegg/bereder, vannskade ved lekkasje og behov for hasteutbedring eller utskifting, med tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak: Registrert elektroinstallatør bør kontrollere og eventuelt utbedre el-tilkoblingen til varmtvannstanken. VVS-fagperson bør vurdere berederens tilstand og gi anbefaling om eventuell utskifting på grunn av alder.



# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Hovedbryter er plassert i felles målerskap i kjeller.

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.  
**2006 Sikringskap oppgradert i 2006 i følge tidligere salgsoppgave. (det foreligger ingen ytterligere beskrivelser eller dokumentasjon)**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ukjent - ingen informasjon foreligger.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

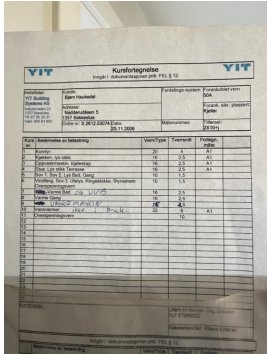
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll da det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget eller oppgraderinger utført etter 1999.**

### Generell kommentar

Avviket medfører at det bør påregnes vedlikehold og el-kontroll av anlegget.



# Tilstandsrapport



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

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

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

#### REKKVERK:

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 0,77m. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og ikke barnesikkert i henhold til dagens krav. For trapp ved inngangsparti mangler det rekkverk for området der det ikke er etablert trinn - rekkverk bør etableres.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

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

Eiendommen ligger innenfor et område med mulighet for marin leire iht. NGU.

# 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 garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	101			101	30
Kjeller (bod)		10		10	
<b>SUM</b>	<b>101</b>	<b>10</b>			<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, soverom, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller (bod)		Bod	

### Kommentar

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse og platting tilhørende boligen.  
Bod i fellesareal i kjeller er tatt med i beregningen som BRA-e.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggetegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Med dagens løsning er det utvidet kjøkken for deler av tidligere matbod og brennsel rom med større vinduer. Det er etablert et soverom med vindu, som tidligere har vært en del av stuen. Omdisponeringen utgjør søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Kjøper anbefales å gjennomgå originale byggetegninger, salgsoppgave og egenerklæring nøye, samt kontakte kommune for avklaring av status, eventuelle pålegg og hvilke kostnader/tiltak som kreves for å få rommene godkjent til varig opphold.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Eilert Sverdrup Gabrielsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	419		4	24584 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nadderudåsen 5

### Hjemmelshaver

Gabrielsen Eilert Sverdrup

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

4-roms beliggende i byggets toppetasje med adkomst via separat inngangsparti. Leiligheten er over ett plan i terrassert 3-mannsbolig. Store deler av leiligheten ble pusset opp i 2006/07. Leiligheten ligger i 3. etasje med flott utsikt som byr på gode solforhold. Det er utgang til plen fra leiligheten. Beliggende i et meget attraktivt boområde med kort vei til Bekkestua.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Eiet tomt på 24.584 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.04.2026	Skisse laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	25.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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