

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jernbaneveien 123 , 1369 STABEKK

 BÆRUM kommune

 gnr. 14, bnr. 1063, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1033

Referansenummer: CC9847

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

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

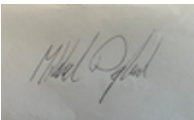
Bærum Takst og Eiendom AS

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

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

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Byggemåte

Boligbygg over 4 etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran og takstein (taket er ikke besikket). Leiligheten har entrédør med kikkhull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer, takvindu og skyvebalkongdører til terrasser med to-lags glass og karm/rammer av treverk fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang i underetasje med callinganlegg. Bygningen har heis.

Oppvarming

Det er peisinnsett i stuen. Ellers elektrisk oppvarming av boligen.

Romhøyder

Etasje 4: 0,92m - 2,41m.

Parkering

I følge eier følger det en biloppstillingsplass under carport med elbillader montert på vegg. Bod er plassert samme sted som biloppstillingsplassen.

Sameiet har gjesteparkering forbeholdt besøkende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass merket prod.år 1988.

Takvinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

3 stk skyvebalkongdører med rammer og karm av treverk, med 2-lags glass fra byggeår.

Entrédør av tre med dørpumpe, merket med brannklassifisering B30 og lydreduksjon 35 dB.

Terrasse med adkomst fra soverom. Gulv med terrassebord og rekkverk av tre med blomsterkasse i betong.

Terrasse med adkomst fra innglasset balkong. Gulv med terrassebord og rekkverk av tre med blomsterkasse i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater parkett. Veggflater med malte slette flater.

Himlingsflater med malte flater.

Garderobeskap på soverommene.

Etasjeskille av betong fra byggeår.

Peisovn plassert i stuen.

Malte ett-speils dører fra ukjent år.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / vaskerom fra 2018.

Dokumentasjon er fremlagt i egen mappe på befaringdagen.

Faktura for membran er fremlagt.

Flislagte og malte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

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

Hjelpesluk i dusj. Faktura for membran er fremlagt.

Vegghengt toalett med innebygget susterne, ingen synlig spalte

under toalettskål.

Nisje med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap til vannrør. Vannfordelerskap med avrenning til sluk.

Dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr på vegg.

Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning.

Speil med belysning.

Avtrekk via felles kanaler som fungerer etter hensikten.

Tilluftsspalte ved dør.

Bad fra 2018.

Dokumentasjon er fremlagt i egen mappe på befaringdagen.

Faktura for membran er fremlagt.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

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

Hjelpesluk i dusj. Faktura for membran er fremlagt. Sluk under

badekar er tilgjengelig via inspeksjonsluke.

Vegghengt toalett med innebygget susterne, ingen synlig spalte under toalettskål.

Innmurt badekar med inspeksjonsluke ved sluk.

Dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr på vegg.

Baderomsinnredning med heldekkende servanter over innredning.

Speil med belysning.

Avtrekk via felles kanaler som fungerer etter hensikten.

Tilluftsspalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ett-speils fronter og laminert benkeplate.

Belysning under overskap. Kjøl / frys, komfyr, mikrobølgeovn,

kokeplate og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Ventilator

med utkast til friluft/felles anlegg over kokeplate på kjøkkenøy.

Kjøkkenvask av stål med ett-greps blandebatteri og vanntilførsel via rør i rør. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Vann- og avløpsrør av plast. Det er montert automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum og komfyrvakt over kokeplate.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekraner / stengeventiler plassert i fordelerskap på baderom.

Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke på soverom.

Fordelerskap med siklemikk og overløp for avrenning til sluk på

bad / vaskerom. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med

plastrør fra tidspunkt ved ombygging av leiligheten i 2018.

Avløpsrør i plast fra 2018 / byggeår. .

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene eller åpningsbare vinduer.

Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkken.

Varmtvann via ca 198 liters bereder plassert i nisje på bad /

vaskerom.

Sikringskap med automatsikringer og kursoversikt plassert i felles

trappegang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

2183,00 kvm eiet. Tomten er et fellesareal som tilhører

boligselskapet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle beboere.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

RØMNINGSVEI

- Det er montert gittere for vinduene til 2 stk soverom, bad og kjøkken. Med denne løsningen vil vinduene ikke tilfredsstillende krav til rømningsvei. Det anbefales å demontere disse slik at vinduene fungerer som rømningsvei.

BRANNTÉKNISK

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

REKKVERK

- Rekkverkshøyden på balkong er målt til 0,95 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong.

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

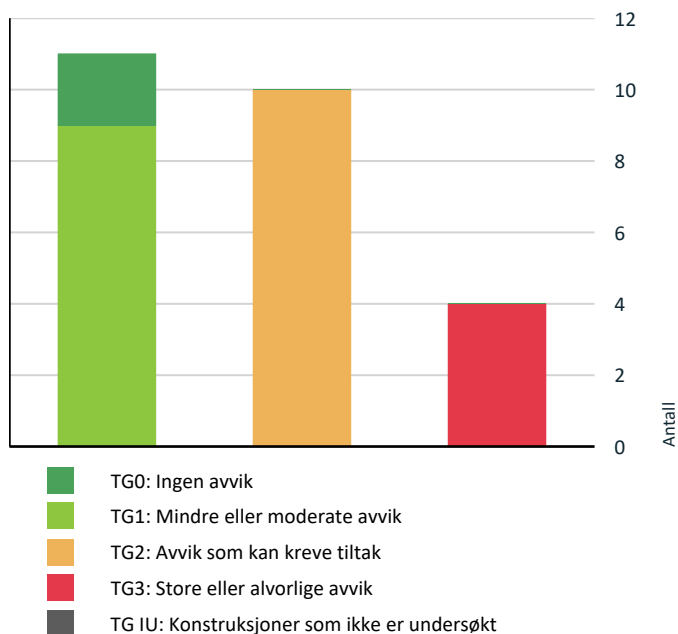
Originale tegninger foreligger, men de samsvarer ikke med dagens bruk. Det er etablert et større bad der det tidligere var bod. Et slikt tiltak kan være søknadspliktig selv om det ikke er omsøkt. Dersom rommet allerede var godkjent som våtrom og ligger innenfor samme bruksenhet, kan det likevel være unntak — dette må dokumenteres. Vinterhage/innglasset balkong er ikke inntegnet på fasade- eller plantegninger. Også dette kan være søknadspliktig dersom det innebærer endret fasade, varig opphold eller bruksendring, selv om det ikke er omsøkt.

Anbefaling: Kontakt kommunen for avklaring av byggeteknisk og juridisk status. Avklar eventuelle pålegg, hvilke tiltak som kreves for godkjenning, og kostnadsramme for å få rom godkjent som rom for varig opphold.

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 eller ombygget i 2018, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

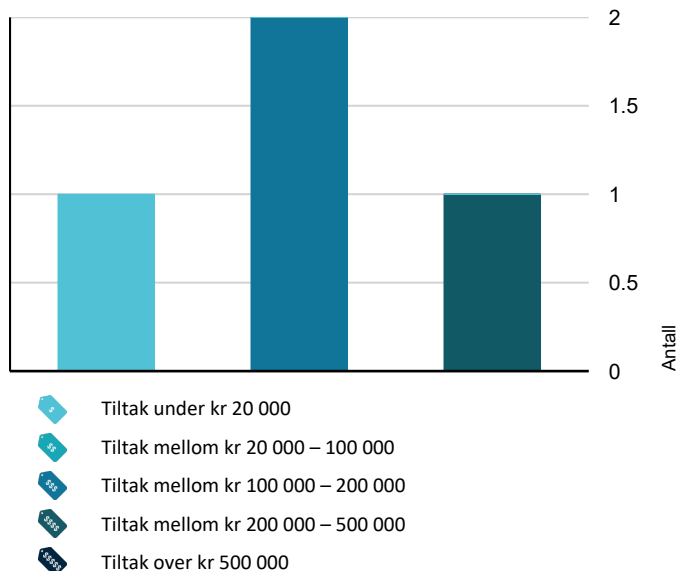
Sammendrag av boligens tilstand

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

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: 11.05.2026. Rapportdato: 12.05.2026.

Bygningen er oppført i 1988 og pusset opp i 2018, 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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 4 > Bad /vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 4 > Bad /vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 4 > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 4 > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 4 > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 4 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

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

Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Leiligheten ble pusset opp i 2018.

UTVENDIG

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass merket prod.år 1988.
Takvinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Forventet levetid for vinduer er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Takvinduer har råteskader og synlig punktering av glass. Fuktmåling viser ingen unormale verdier i målt trevirke, men vinduene har skader som tilsier utskifting. Vinduer i innglasset balkong med råteskader i trevirke. Øvrige vinduer har slitasje og tegn på manglende vedlikehold.

Risiko: Skadde og punkterte takvinduer har redusert tetthet, isolasjonsevne og levetid, og kan ved videre slitasje gi vanninntrengning. Slitte vinduer med mangelfullt vedlikehold har økt risiko for forvitring og skader i karm/omramming.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Redusert komfort, varmetap og estetikk, samt økt sannsynlighet for behov for utskifting av takvinduer og etter hvert andre vinduer, med tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak: Takvinduene og vindu ved balkongdør innglasset balkong bør påregnes skiftet ut. Øvrige vinduer bør vedlikeholdes (skraping, maling og kontroll av beslag/tetting), og utskifting kan bli aktuelt på sikt avhengig av videre slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Slitasje utvendig vinduer.



Råteskade takvinduer.



Fuktmåling takvindu.

! TG 3 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

3 stk skyvebalkongdører med rammer og karmen av trevirke, med 2-lags glass fra byggeår.

Entrédør av tre med dørpumpe, merket med brannklassifisering B30 og lydreduksjon 35 dB.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres synlige råteskader i balkongdøren til terrasse fra innglasset balkong. De øvrige skyvebalkongdørene går, men bør justeres noe og eventuelt smøres opp.

Risiko: Råteskadet balkongdør har redusert styrke og tetthet, og skaden kan utvikle seg videre med vanninntrengning til karm og tilstøtende konstruksjoner. Manglende justering/smøring av skyvedører kan gi økt slitasje og dårligere tetting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon, tetthet og sikkerhet i balkongdøren med råte, og mulig behov for utskifting. Skyvedørene kan få dårligere glidefunksjon og tetthet, og kreve vedlikehold eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Balkongdøren med råteskade bør vurderes skiftet ut av fagperson. Øvrige skyvebalkongdører bør justeres og smøres som del av normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade balkongdør



Råteskade balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med adkomst fra soverom. Gulv med terrassebord og rekkverk av tre med blomsterkasse i betong.

Terrasse med adkomst fra innglasset balkong. Gulv med terrassebord og rekkverk av tre med blomsterkasse i betong.

Rekkverkene tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk, da disse er målt til 0,95m høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fallforhold under terrassebord er ikke kontrollert da dette ville kreve destruktive inngrep. Membranen til terrassene har kort gjenværende levetid. Ved glass/vinduer til innglasset balkong registreres utettheter og skader på rammer.

Risiko: Eldre membran har økt risiko for svekket tetthet og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Utettheter og skader ved glass/vinduer kan gi vanninntrengning, forråtning og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting av membran på sikt, samt behov for reparasjon eller utskifting av skadede rammer/glassfelt dersom skadene utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdene. Membranen bør planlegges skiftet som del av fremtidig vedlikehold. Skader og utettheter ved glass/vinduer til innglasset balkong bør vurderes nærmere av fagperson for å avklare omfang og behov for reparasjon eller utskifting.



Fuktmåling vindu innglasset balkong



Skade vindu innglasset balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvflater parkett. Veggflater med malte slette flater.
Himlingsflater med malte flater.
Garderobeskap på soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres heksesot/støvkondens på vegg- og himlingsflater. Øvrige overflater har synlig bruksslitasje, med noe mer slitasje på parkett i entré. Det forekommer knirk i gulv ved takvinduer, men det registreres ingen synlige tegn på fukt i materialet på befaringsdagen. Risiko: Heksesot/støvkondens gir misfarging og kan oppleves som dårlig inneklima, og kan være krevende å fjerne uten riktige metoder. Slitasje på parkett kan forverres ved videre bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert estetisk inntrykk og behov for rengjøring og eventuelt maling/oppussing av vegger og himling, samt mulig behov for sliping eller utskifting av parkett i entré på sikt.
Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdene. Det bør påregnes rengjøring og eventuell overflatebehandling (maling/oppussing) av berørte flater, samt vedlikehold eller utskifting av parkett i entré som del av fremtidig oppussing.



Heksesot / støvkondens.



Heksesot / støvkondens.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong fra byggeår.

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

Det ble målt totalt 35mm avvik i stuen, samt 15mm lokalt i hall på en avstand over 1,7 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Risiko: Store skjevheter i gulvet kan gi økt belastning på konstruksjonen, videre utvikling av skjevhet og påvirke dør-/vindusfunksjon og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Anbefalt tiltak: Kjøper bør innhente faglig vurdering (byggingeniør/bygningssakkyndig eller tømrer med konstruksjonskompetanse) for å kartlegge årsak og omfang, og få beskrevet nødvendige tiltak for utbedring av etasjeskillet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn plassert i stuen.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Årsak: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Risiko: Manglende beskyttelse av gulvet øker risikoen for at glør eller varm aske kan skade eller antenne underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Økt fare for brann- og sviskader på gulv, og avvik fra krav til sikkerhet rundt ildsted.

Anbefalt tiltak: Det bør monteres godkjent ildfast plate i henhold til gjeldende krav foran og under ildstedet før videre bruk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte ett-speils dører fra ukjent år.
Det ble ikke avdekket skader eller slitasje av betydning.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad / vaskerom fra 2018.
Dokumentasjon er fremlagt i egen mappe på befaringsdagen. Faktura for membran er fremlagt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

TC 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte og malte vegger og malt himling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det er målt en høydeforskjell på 26mm fra topp flis ved hovedsluk til topp flis med dørtersken. Nedsenk i dusjsone. Fall er vurdert som tilfredsstillende.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres hulrom under noen gulvfliser, sprukket silikon i dusjsonen og manglende fug i deler av våtsonen.

Risiko: Mangelfull vedheft og skadet/manglende fug/silikon gir økt risiko for vanninntrengning til underlaget, sprekkdannelse og at fliser løsner.

Konsekvens/tiltak

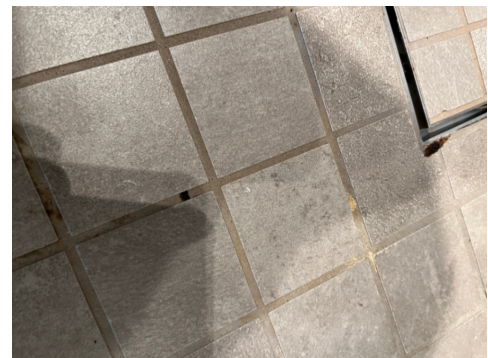
- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og tetthet i gulvet, med mulig behov for lokal reparasjon/utskifting av fliser og utbedring av underlag dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdene. Fagperson (flislegger/våtromsentreprenør) bør vurdere behov for lokal utskifting av fliser, utbedring av underlag og omlegging/forbedring av fug og silikon i dusjområdet.



Siliko



Fuge

ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

TC 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk av plast med synlig klemring og banemembran klemt i sluk.
Hjelpesluk i dusj. Faktura for membran er fremlagt.

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: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



Hjelpesluk dusj.



Hovedsluk.

ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget systerne, ingen synlig spalte under toalettsskål.
Nisje med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelskap til vannrør. Vannfordelskap med avrenning til sluk.
Dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr på vegg.
Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning. Speil med belysning.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det mangler løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne.

Risiko: Lekkasjer kan bli stående skjult bak kledding/innredning før de oppdages, med økt risiko for fukt- og råteskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Mulig behov for reparasjon/utskifting av konstruksjon og overflater ved lekkasje, med tilhørende kostnader og brukspåvirkning.
Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdet. Løsning for lekkasjesynliggjøring/avrenning fra innebygget systerne (for eksempel inspeksjonsåpning eller spalte) bør vurderes av VVS-fagperson ved oppgradering/arbeid på badet.



ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via felles kanaler som fungerer etter hensikten.
Tilluftsspalte ved dør.

ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i inspeksjonsluke (fra soverom) uten å få unormale verdier. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen grunnet alder på våtrommet.



Fuktsøk på baderom i dusj.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsonen.

ETASJE 4 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2018.
Dokumentasjon er fremlagt i egen mappe på befaringsdagen. Faktura for membran er fremlagt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE 4 > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres hulrom (bom) under veggfliser ved dusj og WC.
Risiko: Redusert vedheft kan gi økt risiko for at fliser løsner og for sprekker som kan slippe vann inn til underliggende sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og estetikk, samt mulig behov for lokal reparasjon/utskifting av fliser og eventuelt utbedring av underlaget dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Ved videre løsning eller synlige skader bør fagperson (flislegger/våtromsentreprenør) vurdere behov for lokal utskifting av fliser og utbedring av underlaget.

ETASJE 4 > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det er målt en høydeforskjell på 15mm fra topp flis ved hovedsluk til topp flis med dørtersken. Nedsenk i dusjsone. Fall er vurdert som tilfredsstillende.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres hulrom under noen gulvfliser og sprukket silikon i dusjsonen.

Risiko: Mangelfull vedheft og skadet/manglende fug/silikon gir økt risiko for vanninntrengning til underlaget, sprekke-dannelser og at fliser løsner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og tetthet i gulvet, med mulig behov for lokal reparasjon/utskifting av fliser og utbedring av underlag dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdene. Fagperson (flislegger/våtromsentreprenør) bør vurdere behov for lokal utskifting av fliser, utbedring av underlag og omlegging/forbedring av silikon i dusjområdet.

ETASJE 4 > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Hjelpesluk i dusj. Faktura for membran er fremlagt. Sluk under badekar er tilgjengelig via inspeksjonsluke.

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: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



Hovedsluk under badekar.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk i dusj.

ETASJE 4 > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget systerne, ingen synlig spalte under toalettsskål.

Innmurt badekar med inspeksjonsluke ved sluk.

Dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr på vegg.

Baderomsinnredning med heldekkende servanter over innredning. Speil med belysning.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det mangler løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne.

Risiko: Lekkasjer kan bli stående skjult bak kledning/innredning før de oppdages, med økt risiko for fukt- og råteskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Mulig behov for reparasjon/utskifting av konstruksjon og overflater ved lekkasje, med tilhørende kostnader og brukspåvirkning. Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdet. Løsning for lekkasjesynliggjøring/avrenning fra innebygget systerne (for eksempel inspeksjonsåpning eller spalte) bør vurderes av VVS-fagperson ved oppgradering/arbeid på badet.

ETASJE 4 > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via felles kanaler som fungerer etter hensikten.

Tilluftsspalte ved dør.

ETASJE 4 > BAD 2

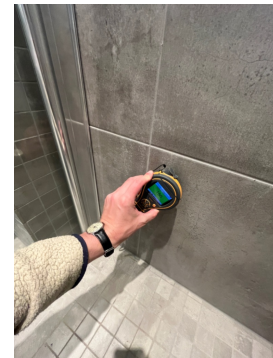
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i boret hull (fra soverom) uten å få unormale verdier. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen grunnet alder på våtrommet.



Fuktmåling i boret hull mot dusj.



Overflatesøk dusj.

KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ett-speils fronter og laminert benkeplate. Belysning under overskap. Kjøøl / frys, komfyr, mikrobølgeovn, kokeplate og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Ventilator med utkast til friluft/felles anlegg over kokeplate på kjøkkenøy. Kjøkkenvask av stål med ett-greps blandebatteri og vanntilførsel via rør i rør. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vann- og avløpsrør av plast. Det er montert automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum og komfyrvakt over kokeplate.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt er montert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres manglende avtrekk fra kjøkkenventilatoren ved funksjonstest på befaringdagen.

Risiko: Uteblitt avtrekk gir redusert fjerning av matos, fett og fukt, og kan over tid gi dårligere innelima og økt smuss på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert komfort og luftkvalitet på kjøkken, samt mulig behov for rengjøring/utbedring eller utskifting av ventilator og tilhørende kanaler.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdet. Fagperson (ventilasjons-/elektrofaglig) bør kontrollere ventilator og kanaltilkobling, og utbedre eller skifte ut anlegget ved behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekraner / stengeventiler plassert i fordelerskap på bad/erom.
Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke på soverom.
Fordelerskap med siklemikk og overløp for avrenning til sluk på bad / vaskerom. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra tidspunkt ved ombygging av leiligheten i 2018.

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

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fordelerskapet for vannrør mangler merking av de enkelte rørkursene.

Risiko: Uten merking er det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller arbeid på anlegget, noe som kan forsinke skadebegrensning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Ved hendelser kan skadeomfang og kostnader øke fordi feilsøking og stenging tar lengre tid.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdet. VVS fagperson bør merke rørkursene i fordelerskapet i henhold til anbefalt praksis.



Fordelerskap vannrør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 2018 og fra byggeår.

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene eller åpningsbare vinduer.

Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann via ca 198 liters bereder plassert i nisje på bad / vaskerom.

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.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsberederen har passert, og berederen mangler tilfredsstillende/forskriftsmessig el tilkobling.

Risiko: Eldre beredere har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Mangelfull el tilkobling kan gi økt risiko for varmgang og elektriske feil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Kjøper må påregne økt vedlikeholdsbehov og at utskifting kan bli nødvendig på sikt, med tilhørende kostnader, samt risiko for vannskade eller el-relaterte feil dersom tilkoblingen ikke utbedres. Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på alder og el tilkobling. Registrert elektroinstallatør bør vurdere og etablere forskriftsmessig tilkobling, og berederen bør vurderes for utskifting som del av framtidig vedlikehold, særlig ved tegn til driftsproblemer eller lekkasje.

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 bygningsakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt plassert i felles trappegang.

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.
2017 Beskrivelse fra samsvarerklæring fra 2017: "nytt el anlegg i leiligheten uten om vinterhage der er eksisterende anlegg brukt."
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 samsvarerklæring?
Ja
Beskrivelse fra samsvarerklæring fra 2017: "nytt el anlegg i leiligheten uten om vinterhage der er eksisterende anlegg brukt."
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



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

RØMNINGSVEI

- Det er montert gittere for vinduene til 2 stk soverom, bad og kjøkken. Med denne løsningen vil vinduene ikke tilfredsstillende krav til rømningsvei. Det anbefales å demontere disse slik at vinduene fungerer som rømningsvei.

BRANNTTEKNISK

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

REKKVERK

- Rekkverkshøyden på balkong er målt til 0,95 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

RØMNINGSVEI

- Det er montert gittere for vinduene til 2 stk soverom, bad og kjøkken. Med denne løsningen vil vinduene ikke tilfredsstillende krav til rømningsvei. Det anbefales å demontere disse slik at vinduene fungerer som rømningsvei.

BRANNTTEKNISK

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

REKKVERK

- Rekkverkshøyden på balkong er målt til 0,95 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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 ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje 4 | 132 | | 14 | 146 | 19 | 1 | 147 |
| Underetasje (bod) | | 3 | | 3 | | | 3 |
| SUM | 132 | 3 | 14 | | 19 | 1 | 150 |
| SUM BRA | 149 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 4 | Hall, soverom, soverom 2, bad /vaskerom, soverom 3, bad 2, stue/kjøkken | | |
| Underetasje (bod) | | Bod | |

Kommentar

Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Deler av stuen og soverom har en himlingshøyde som er lavere enn 1,9m på en lengde over 0,6m.

Bod ved biloppstillingsplass under tak er tatt med i beregningen som BRA-e for underetasjen.

BRA-b er lagt til for innglasset balkong med adkomst fra stuen.

TBA er lagt til for arealet på balkongene tilhørende leiligheten, én med utgang fra innglasset balkong (ca. 11kvm) og én fra soverom (ca.8kvm).

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: Originale tegninger foreligger, men de samsvarer ikke med dagens bruk. Det er etablert et større bad der det tidligere var bod. Et slikt tiltak kan være søknadspliktig selv om det ikke er omsøkt. Dersom rommet allerede var godkjent som våtrom og ligger innenfor samme bruksenhet, kan det likevel være unntak — dette må dokumenteres. Vinterhage/innglasset balkong er ikke inntegnet på fasade- eller plantegninger. Også dette kan være søknadspliktig dersom det innebærer endret fasade, varig opphold eller bruksendring, selv om det ikke er omsøkt.

Anbefaling: Kontakt kommunen for avklaring av byggeteknisk og juridisk status. Avklar eventuelle pålegg, hvilke tiltak som kreves for godkjenning, og kostnadsramme for å få rom godkjent som rom for varig opphold.

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 eller ombygget i 2018, 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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vinduer mot byggets bakside har fastmonterte gitter som begrenser muligheten for rømningsvei fra soverom. Dette medfører redusert rømningssikkerhet. Det anbefales at gitter fjernes eller endres slik at vinduene gir tilfredsstillende rømningsvei i henhold til gjeldende krav.

Vurderingen er basert på visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon; endelig vurdering av lovlighet og eventuelle pålegg avgjøres av kommunen og brannvesenet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 11.5.2026 | Mikkel Degland | Takstingeniør |
| | Vibeke Sauer | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 3201 BÆRUM | 14 | 1063 | | 13 | 2183 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Jernbaneveien 123

Hjemmelshaver

Sauer Morten, Sauer Vibeke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger hyggelig til og har en ettertraktet beliggenhet på Stabekk. I enden av Jernbaneveien er det en jernbaneovergang, som gjør at turen ned til sjøen, Strand restaurant og dertil flotte turområder blir lett tilgjengelig. Området ligger sentralt med tanke på butikker og har et meget godt kollektivtilbud med både buss og tog.

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: 2183 kvm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|----------------------------|----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | 11.05.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Plantegninger | 11.05.2026 | Skisse laget av takstmann. | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 18.05.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 21.05.2026 | | Fremvist | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 21.05.2026 | |

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.