

Tilstandsrapport

📍 Alfheimveien 8 C, 1358 JAR

📖 BÆRUM kommune

gnr. 38, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 31.10.2025

Oppdragsnr.: 22486-1034

Referansenummer: KS2048

Foretak: BUILTBY AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@builtby.no
920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2011 med normal standard for alder. Ingen forhold vurdert til TG3. Flest registrerte avvik er vedlikeholds- og justeringspunkter (TG2) knyttet til overflater, tetting/fuger, enkelte dører/vindusinnsetninger og detaljer i våtrom. Tekniske hovedsystemer (rør-i-rør, balansert ventilasjon, el-anlegg) fremstår funksjonelle etter en forenklet kontroll.

Romhøyder

2.etg.: stue 2,94 m

1.etg.: stue/kjøkken 2,86 m, entré 2,319 m

U. etg.: stue/soverom 2,382 m

Overflater:

Underetasje:

Gulv: Malt betonggulv i teknisk rom, fliser på bad, parkett i øvrige rom.

Vegger: Malte slette flater, betong og ubehandlet overflate i teknisk rom, fliser på bad.

Himling: Malte slette flater, malt betongdekke og nedforet himling med plater og downlights i gang.

1. etasje:

Gulv: Heltregulv.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte slette flater, nedforet kasser med downlights.

2. etasje:

Gulv: Heltregulv.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte slette flater.

Oppvarming: Boligen er oppvarmet med vannbåren varme og peisovn.

Parkering: Parkering på egen tomt. Carport .

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med bondtekkning (metallplater).

Tekningen fremstår som tett og uten synlige skader fra bakkenivå. Inspeksjonen er begrenset av manglende sikker adkomst, og detaljer ved beslag og skjøter er ikke vurdert.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Veggkonstruksjonen består av Thermomur og bindingsverk, utvendig pusset og kledd med liggende bordkledning. Kledningen fremstår uten behov for umiddelbare tiltak. Det anbefales jevnlig rengjøring og overflatebehandling for å hindre videre grønskevekst og bevare beskyttelsen mot fukt. Kledningen bør inspiseres jevnlig ved overgang mot grunnmur og under vinduer, da dette er typiske fuktutsatte områder.

Takkonstruksjonen er oppført som sperretak. Byggeår 2011.

Vinduer er utført med trekarmen og utvendig beslag i metall (aluminium/blekk). Vindusglassene er 3-lags isolerglass fra 2011. Boligen har malt ytterdør, foldebalkongdør med glassfelt ut til takterrasse, samt terrassedør med glassfelt i underetasjen. Dørene er i tre med glass og metallbeslag. Boligen har takterrasse med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverket er utført som spillerekkverk i stål, og høyden er målt til ca. 109 cm. Terrassedekket er kledd med terrassebord av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Underetasje:

Gulv: Malt betonggulv i teknisk rom, fliser på bad, parkett i øvrige rom.

Vegger: Malte slette flater, betong og ubehandlet overflate i teknisk rom, fliser på bad.

Himling: Malte slette flater, malt betongdekke og nedforet himling med plater og downlights i gang.

1. etasje:

Gulv: Heltregulv.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte slette flater, nedforet kasser med downlights.

2. etasje:

Gulv: Heltregulv.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte slette flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Stue i 1. etasje er utstyrt med peisovn tilkoblet isolert stålrør som pipe.

Boligen har innvendige trapper i heltre mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Badet er fra byggeår, og vurderingene er basert på visuell inspeksjon og alder.

Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, og vurderingen bygger derfor på synlige forhold og målinger foretatt på tilgjengelige overflater. Alderen tilsier at ca halve forventede levetiden for tettesjikt og overflater er nær eller passert.

Vaskerommet er innredet med utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene er flislagte, og himlingen er malt.
Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og har utslagsvask.
Vaskerommet har avtrekk tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

Bad 2

Badet er fra byggeår, og vurderingene er basert på visuell inspeksjon og alder.
Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, og vurderingen bygger derfor på synlige forhold og målinger foretatt på tilgjengelige overflater. Alderen tilsier at ca halve forventede levetiden for tettesjikt og overflater er nær eller passert.

Rommet er innredet med servantskap med servant og ettgrep blandebatteri, vegghengt toalett, speil med lys, speilskap samt dusjhjørne med nisjedører i herdet glass.
Veggene er flislagte, og himlingen er malt med monterte taklamper.
Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Bad 1

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er innredet med servantskap med dobbel servant, to speilskap med lys og strømuttak inne i skapene. Rommet har vegghengt toalett, badekar samt dusjsone med nisjedører i herdet glass.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate.
Gulvet er flislagt og har gulvvarme.
Det er målt 24 mm fra døråpning til topp sluk i dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med høyskap og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i stein med underlimt vask og ettgrep blandebatteri. Det er avtrekksvifte over koketopp, tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og koketopp.

Det er registrert avskalling på benkeplaten ved koketoppen, samt skade på innvendig bestikkinndeling i skuffer. Skadene vurderes som lokale og av kosmetisk karakter, uten funksjonell betydning. Øvrige overflater og innredning fremstår i normal stand.

Kjøkkenet har avtrekksvifte tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er innredet med servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er utført som rør-i-rør-system. Samlestokken er plassert i teknisk rom, og stoppekranen er lokalisert og testet – den fungerer som forutsatt.

Synlige avløpsrør under servant på bad og kjøkken er utført i plast.
Hovedavløpet (soilrør) er utført i støpejern.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Aggregatet er plassert i teknisk rom i underetasjen.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom i underetasjen.
Kapasiteten er ca. 200 liter, og produksjonsåret er 2012.

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i trappeløpet ned til underetasjen. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, og kursfortegnelsen samsvarer med antall kurser.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

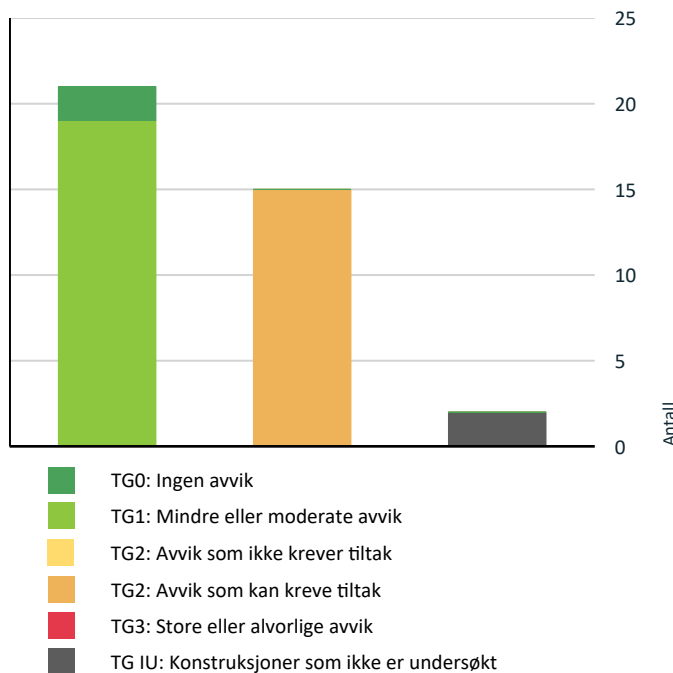
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bondtekking (metallplater).

Tekningen fremstår som tett og uten synlige skader fra bakkenivå. Inspeksjonen er begrenset av manglende sikker adgang, og detaljer ved beslag og skjøter er ikke vurdert.

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

For øvrig ble ingen tegn til rust, tette renner eller vannpåvirkning ved nedløp observert fra bakkenivå. Anbefales rutinemessig rengjøring og kontroll for å opprettholde funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen består av Thermomur og bindingsverk, utvendig pusset og kledd med liggende bordkledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og kontrollert på kjente, utsatte steder. Den fremstod i god stand uten synlige skader eller råte. Det ble ikke observert tegn til manglende lufting.

Det er registrert noe fargeforskjeller i kledningen samt grønske på enkelte partier, hovedsakelig som følge av klimaeksponering og naturlig aldring. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert nærmere, da dette er en lukket konstruksjon. Videre vurdering av vindsperre, bindingsverk og bakre sjikt krever destruktiv kontroll, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Kledningen fremstår uten behov for umiddelbare tiltak. Det anbefales jevnlig rengjøring og overflatebehandling for å hindre videre grønskevekst og bevare beskyttelsen mot fukt. Kledningen bør inspiseres jevnlig ved overgang mot grunnmur og under vinduer, da dette er typiske fuktutsatte områder.

Tilstandsrapport



TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført som sperretak. Byggeår 2011.

Hele konstruksjonen er gjenbygget, og det er ikke adkomst for visuell kontroll.

Det er derfor ikke mulig å vurdere lufting, fuktskjolder, råte eller utførelse av dampsperre og isolasjon.

Observasjoner fra underliggende rom viser ingen tegn til fukt eller deformasjoner, men dette gir ikke tilstrekkelig grunnlag til å vurdere konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Vinduer

Vinduer er utført med trekarm og utvendig beslag i metall (aluminium/blekk). Vindusglassene er 3-lags isolerglass fra 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Boligen har malt ytterdør, foldebalkongdør med glassfelt ut til takterrasse, samt terrassedør med glassfelt i underetasjen. Dørene er i tre med glass og metallbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skade i karm og gummipakning på foldebalkongdøren mot takterrassen. Balkongdør i underetasjen tar i karm ved åpning og lukking, noe som tyder på justeringsbehov. Ytterdøren har mindre slark i dørhåndtak, men fungerer ellers som normalt. For øvrig fremstår dørene med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader i karm og pakninger kan føre til luftlekkasjer, redusert tetthet og varmetap. Det anbefales å justere dører, utbedre skader på karm og skifte defekte pakninger. Dørhåndtak på ytterdør bør strammes eller skiftes ved behov. Regelmessig kontroll og smøring av beslag anbefales for å opprettholde funksjon.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har takterrasse med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverket er utført som spilerekkverk i stål, og høyden er målt til ca. 109 cm. Terrassedekket er kledd med terrassebord av tre.

Membran eller takteking er ikke kontrollert, da dette ligger skjult under terrassedekket. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker og uttørking i terrassebord, som indikerer behov for vedlikehold. Overflaten fremstår værutsatt, men uten tegn til råte eller løse bord. Rekkverket i stål fremstår uten tegn til korrosjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påberegnes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater:

Underetasje:

Gulv: Malt betonggulv i teknisk rom, fliser på bad, parkett i øvrige rom.

Vegger: Malte slette flater, betong og ubehandlet overflate i teknisk rom, fliser på bad.

Himling: Malte slette flater, malt betongdekke og nedforet himling med plater og downlights i gang.

1. etasje:

Gulv: Heltregulv.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte slette flater, nedforet kasser med downlights.

2. etasje:

Gulv: Heltregulv.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte slette flater.

Normal bruksslitasje utfra hva som kan forventes med tanke på alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Stue i 1. etasje er utstyrt med peisovn tilkoblet isolert stålrør som pipe.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Konstruksjonen er kontrollert fra teknisk rom. Veggkonstruksjonen er delvis åpen og oppbygget med gipsplater innvendig og isolasjon av isopor (Thermomur) mot grunnmur.

Det er boret hull i yttervegg på soverom mot terreng. Bak gips er det isolert med isopor mot betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

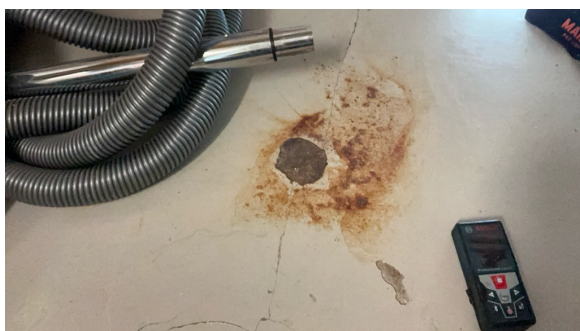
Det er registrert oppsprekking av maling på gulvet og rundt sluk i teknisk rom, noe som indikerer mindre bevegelser eller fukt påkjenning i overflaten. Ved hulltaking i yttervegg ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier, og materialene fremstod tørre og uten synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av lokale overflateavvik vurderes konstruksjonen til tilstandsgrad 2

Oppsprekking av maling og tegn til fuktpåvirkning ved sluk bør følges opp med regelmessig kontroll. Det anbefales å sikre god ventilasjon i rom under terreng for å hindre kondens og oppfukning av overflater.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper i heltre mellom etasjene. Trappene har rekkverk, men mangler håndløper på trapp ned til underetasjen og på én side av trappen opp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

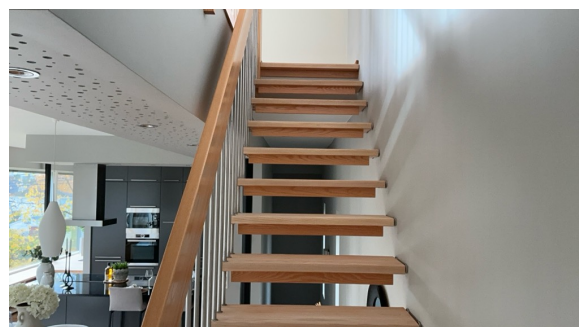
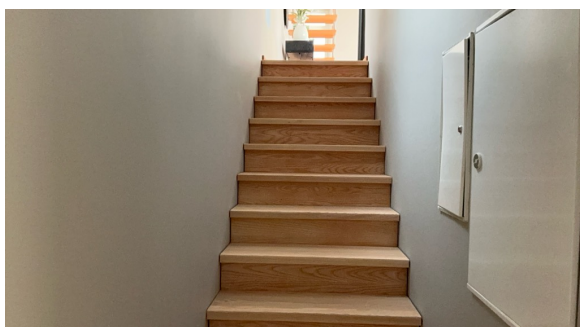
Manglende håndløpere regnes som et avvik fra gjeldende krav til sikkerhet og brukervennlighet.

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av manglende håndløpere vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2 (TG2) iht. NS 3600:2018.

Det anbefales å montere håndløper på begge sider der dette mangler for å oppfylle krav til sikker bruk.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet er fra byggeår, og vurderingene er basert på visuell inspeksjon og alder.

Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, og vurderingen bygger derfor på synlige forhold og målinger foretatt på tilgjengelige overflater. Alderen tilsier at ca halve forventede levetiden for tettesjikt og overflater er nær eller passert.

Badet er innredet med servantskap med dobbel servant, to speilskap med lys og strømuttak inne i skapene. Rommet har vegghengt toalett, badekar samt dusjsone med nisjedører i herdet glass.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert misfarging av fuger, samt sprekker i fuger. Det er dør i våtsone, og dørbladet viser fuktskader som tyder på eksponering for vannsprut. Himlingen fremstår uten avvik.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

På grunn av observerte skader i fuger, løs silikon og fuktskader på dørblad vurderes badet til tilstandsgrad 2 .

Det anbefales rens og utbedring av misfargede fuger. Dør i våtsone bør erstattes med fuktbestandig dørblad eller beskyttes bedre mot vannsprut.

Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320).



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Det er målt 24 mm fra døråpning til topp sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert misfarging og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Basert på registrerte avvik vurderes gulvet til tilstandsgrad 2 .

Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320).

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk, med rennesluk i dusjsonen og foran badekar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mebran er fra byggeår, som tilsier at membranen har passert ca halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran har normalt en teknisk levetid på ca 20 år (Byggforsk 700.320)



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med dobbel servant, to speilskap med lys og strømuttak inne i skapene. Rommet har vegghengt toalett, badekar samt dusjsone med nisjedører i herdet glass.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder. Det er registrert løs folie på en dør, noe som anses som et overfladisk avvik uten funksjonell betydning. Øvrige elementer fremstår i normal stand.

Det anbefales å lime folie for å opprettholde estetikk og beskyttelse av underlaget.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg, og det er luftespalte under dør for tilluft.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da dusjsonen vender mot yttervegg og mot vegg til bod som er i betongkonstruksjon.

Manglende hulltaking innebærer at det ikke er gjort destruktiv kontroll av konstruksjonen bak veggene. Vurderingen av fuktforhold er derfor basert på visuell observasjon og eventuelle overflatemålinger.

Tilstandsrapport

Overflate målinger viser fornye verdier i dusjonen.

Det er foretatt overflatemålinger på gulv i dusjonen. Målingene viser forhøyede verdier. Vegger viser ingen unormale verdier.

Forhøyede måleverdier i dusjonen indikerer fukt i overflatematerialet, men dette er normalt i våtsoner etter bruk. Fukt kan ligge mellom flis og membran uten at det betyr at det foreligger skade i konstruksjonen. Det er ikke kjent når badet sist var i bruk, noe som kan forklare fuktregistreringen.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Badet er fra byggeår, og vurderingene er basert på visuell inspeksjon og alder.

Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, og vurderingen bygger derfor på synlige forhold og målinger foretatt på tilgjengelige overflater. Alderen tilsier at ca halve forventede levetiden for tettesjikt og overflater er nær eller passert.

Rommet er innredet med servantskap med servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, speil med lys, speilskap samt dusjhjørne med nisjedører i herdet glass.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen er malt med monterte taklamper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er registrert misfarging, sprekker i fuger. Det er det hull etter tidligere montert utstyr på vegger og i himling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Det anbefales rengjøring og utbedring av fuger.

Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320).



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert bom (hul lyd) under fliser ved dør, samt sprekker i fliser i samme område. I dusjonen er det registrert sprekker i fuger.

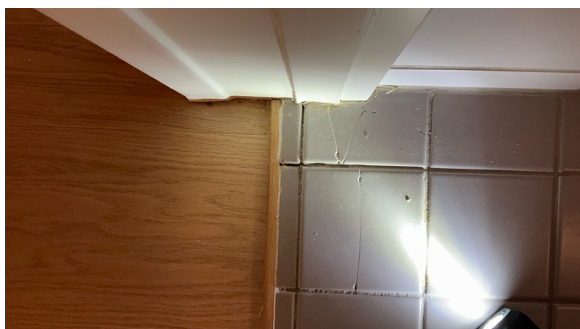
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Fliser må skiftes.
- Overflater må rengjøres.

Det anbefales å utbedre skadede fliser og fuger. Regelmessig rengjøring av fuger.

Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320).



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av plast og utført som rennesluk. Type og utførelse av membran er ukjent.

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.

Membran er fra byggeår, tilsier at membranen har passert ca halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran har normalt en teknisk levetid på ca 20 år (Byggforsk 700.320)



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servantskap med servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, speil med lys, speilskap samt dusjhjørne med nisjedører i herdet glass.

Det er registrert skade på speil. Øvrig innredning fremstår i normal stand med aldersmessig slitasje. Skaden vurderes som kosmetisk, uten betydning for funksjon.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg, og det er luftespalte under dør for tilluft.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke utført da hjørnet vender mot yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår, og vurderingene er basert på visuell inspeksjon og alder.

Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, og vurderingen bygger derfor på synlige forhold og målinger foretatt på tilgjengelige overflater. Alderen tilsier at ca halve forventede levetiden for tettesjikt og overflater er nær eller passert.

Vaskerommet er innredet med utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

ⓘ TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert misfarging av fuger samt mindre hull og sprekker i fugene. Dette indikerer aldring og fuktpåvirkning i overflatesjiktet. Dørens plassering i våtsone innebærer risiko for vannsprut og fuktopptak i dørbladet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Sprekker og hull i fuger reduserer overflatenes tetthet og øker risikoen for fuktinntrengning bak flisene. Det anbefales rens og utbedring av fuger.

Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320).

UNDERETASJE > VASKEROM

ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging av fuger og sprekker i fuger rundt sluk. Enkelte steder har silikonfugene sluppet fra underlaget. Dette tyder på aldersrelatert slitasje.

Det anbefales rens og utbedring av fuger, samt utskifting av silikon der den har løsnet.

Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320).

UNDERETASJE > VASKEROM

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk. Type og utførelse av membran er ikke dokumentert og ligger skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er fra byggeår, tilsier at membranen har passert ca halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Membran har normalt en teknisk levetid på ca 20 år (Byggforsk 700.320)



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og har utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet har avtrekk tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Det er luftespalte i dør for tilluft.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med høyskap og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i stein med underlimt vask og ettgrep blandebatteri. Det er avtrekksvifte over koketopp, tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og koketopp.

Det er registrert avskalling på benkeplaten ved koketoppen, samt skade på innvendig bestikkinndeling i skuffer. Skadene vurderes som lokale og av kosmetisk karakter, uten funksjonell betydning. Øvrige overflater og innredning fremstår i normal stand.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekksvifte tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er innredet med servant og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er utført som rør-i-rør-system. Samlestokken er plassert i teknisk rom, og stoppekranen er lokalisert og testet – den fungerer som forutsatt.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør under servant på bad og kjøkken er utført i plast. Hovedavløpet (soilrør) er utført i støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i teknisk rom i underetasjen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom i underetasjen. Kapasiteten er ca. 200 liter, og produksjonsåret er 2012.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i trappeløpet ned til underetasjen. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, og kursfortegnelsen samsvarer med antall kurser.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ikke oppgitt.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er nytt brannslukkingsapparat levert 14.3.2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt geotekniske eller geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelsen av denne rapporten. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og observasjoner gjort på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser i bygget som indikerer ustabile grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Det er registrert knotteplast (grunnmursplast) rundt grunnmur. Selve drenssystemet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje og begrenset levetid.

Ifølge Byggforskserien (700.320):

Drensrør i plast: normalt 30–50 år

Drenssystem med tilhørende masser og filter: normalt 40–60 år

Dreneringen vurderes å være innenfor, men nærmer seg midten av sin forventede levetid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i betong og pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Det er registrert avskallinger i puss og sprekker enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Skader i puss kan føre til vanninntrengning og videre nedbrytning av underliggende murverk dersom de ikke utbedres. Det anbefales utbedring av pusskader.



TG 0 Terrengforhold

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

2012

Standard

Vedlikehold

Kommentar

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

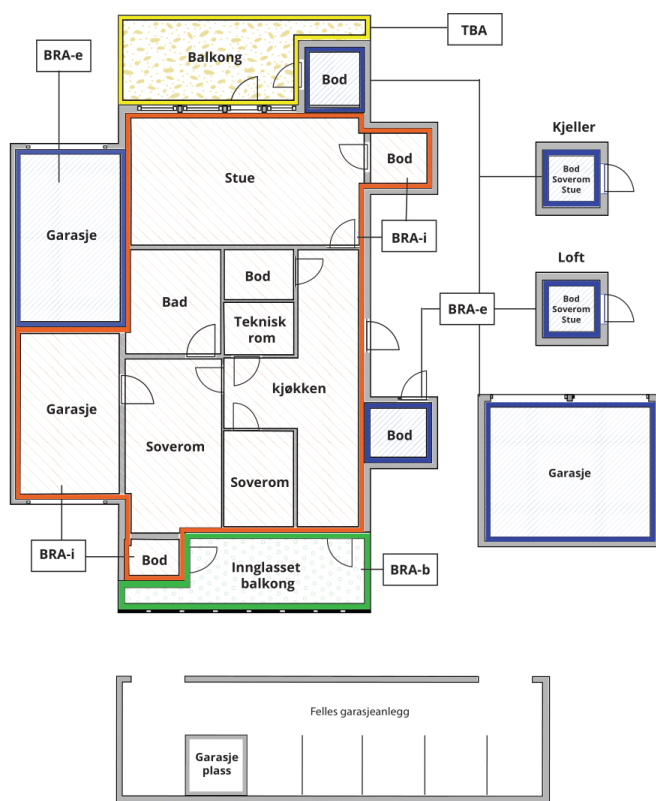
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	32	2		34	62
1.Etasje	65	2		67	
Underetasje	90			90	
SUM	187	4			62
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue, toalettrom	Bod	
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken	Bod	
Underetasje	Stue, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad 2, vaskerom, teknisk rom, gang		

Kommentar

Boligen har bod ute i 1.etasje målt til ca 2,1 m2 og bod på terrasse i 2.etasje målt til ca 2,4 m2. Dette arealet er tatt med i det totale BRA.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Enebolig

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	187	4
Enebolig	0	0

Kommentar

Enebolig

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Enebolig

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Matias Utnem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	69		0	1545.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alfheimveien 8 C

Hjemmelshaver

Baracoa AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Alfheimveien 8c har en ettertraktet og rolig beliggenhet i et veletablert boligområde på Jar, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Boligen ligger skjermet fra trafikk og støy, samtidig som både servicetilbud og rekreasjonsområder er lett tilgjengelig - her får du det beste av begge verdener. Dagligvarehandelen gjør du enkelt til fots, med Coop Extra like i nærheten og Meny i JAR-huset kun fem minutters gange unna. I JAR-huset finner du også apotek, blomsterbutikk, legesenter og tannlege - alle nødvendige tilbud samlet under ett tak. En kort kjøretur tar deg til både Bekkestua og CC Vest, hvor du får et bredt utvalg av butikker, spisesteder og spesialforretninger, samt vinmonopol og flere kjente kjeder innen mote, interiør, sport og dagligvarer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Eiet tomt på 1545 kvm.

Annet

Oppvarming: Boligen er oppvarmet med vannbåren varme og peisovn.

Parkering: Parkering på egen tomt. Carport .

Romhøyder:

2.etasje: Stue 2,94 m

1.etasje: stue/kjøkken 2,86 m , entre 2,319 m

U.etasje: Stue 2,382 m, soverom 2,382 m

Byggemåte:

Grunnmur er oppført i betong.

Yttervegger er oppført i betong og bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende trekledning.

Etasjeskillere består av betongdekker.

Vinduer har trelags isolerglass.

Taket har sperrekonstruksjon og er tekket med stålplater.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 865 000	2004

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ikke fremvist.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Boligen er befart i samsvar med NS 3600. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Tilstandsgradene (TG) er satt på bakgrunn av alder, materialbruk, utførelse og observerte avvik. Rapporten gir en helhetlig oversikt over bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.