





Tilstandsrapport

 Halvpart vertikaldelt tomannsbolig
 Ruglandveien 152 B, 1359 EIKSMARKA
 BÆRUM kommune
 gnr. 33, bnr. 362

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 14158-2675

Eiendomsverdi ref nr: XA1833

Autorisert foretak: OP Arnesen AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Peter Arnesen



OP Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Rapportansvarlig



Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med sentral og attraktiv beliggenhet på Eiksmarka i Bærum kommune.

Bygningen er oppført i 1957. Tilbygg fra 1978.

Frittstående garasje med oppgraderingsbehov.

Vestvendt veranda og markterrasse på til sammen 18 m².

Boligen går over 3 etasjer.

1. etasje består av entrè/gang, trapperom, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje består av trapperom, gang, bad/wc og 3 soverom.

Underetasjen består av trapperom, gang, bad/vaskerom/wc, peisestue, garderobesrom, bod og soverom/kontor.

I tillegg kommer lagringsloft med gulvareal på 20 m².

Oppvarming med varmekabler og panelovner.

Vedfyring med peis i underetasjen og peisovn i stuen.

Det var snø på befaringsdagen og inspeksjonen ble derfor en del begrenset.

Boligen er oppført på en annen tid og holder ikke dagens nivå når det gjelder blant annet isolering og ventilering. Oppgraderinger må påregnes.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

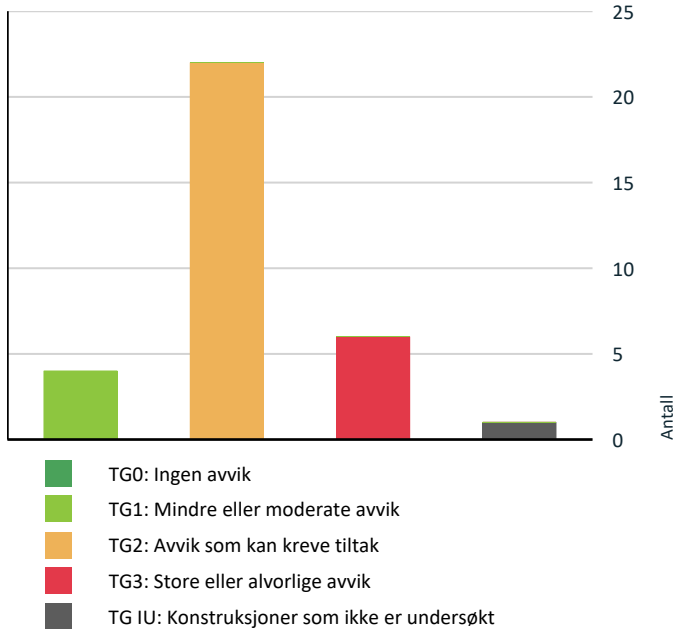
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

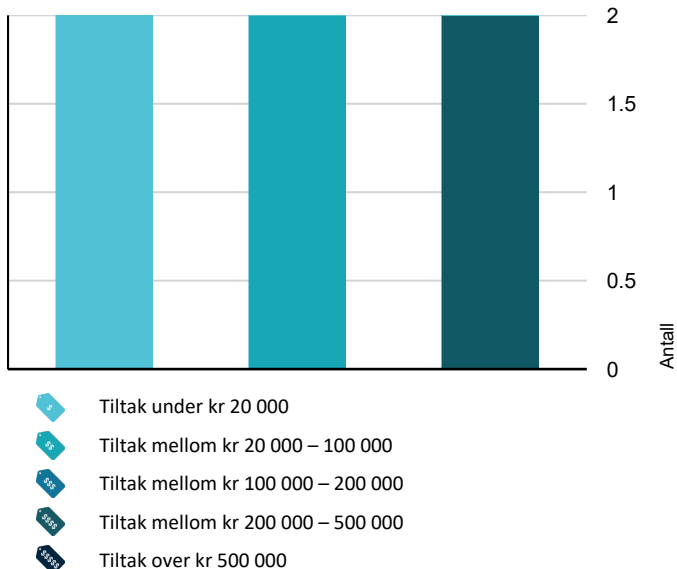
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no. Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører. Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

HALVPART VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1978 Tilbygg Tilbygg over 1. etasje og underetasje.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på tilbygget består av betongtakstein fra 1978. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var snø på taket på befaringdagen og besiktigelsen ble begrenset av dette. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer i 2. etasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og takteking. Takvinkelen på tilbygget er for liten til denne typen teking. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekingen når taket er snøfritt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekingen og undertaket skiftes ut. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på hovedtaket består av betongtakstein. Det er opplyst om ny takteking, papp, sløyfer og lekter i 2007. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sink eller plastbelagt stål. Det er opplyst om nye takrenner, nedløpsrør og beslag i 2007. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Overgangsbeslag mellom hoveddelen og tilbygget er fra 1978.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag er 25 - 35 år. Siden taket (takkonstruksjon, takteking, utvendige beslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var snø på taket på befaringdagen og besiktigelsen ble begrenset av dette. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på beslag fra 2007 og forventet brukstid er oppnådd på beslag fra 1978. Tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser når taket er snøfritt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig når det gjelder overgangsbeslaget og kombinasjon av alder/materiale tilsier at det er behov for tiltak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er av tradisjonelt bindingsverk fra byggeåret kledd med stående tømmermannspanel. På tilbygget er yttervegger forblendet med teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslikt kledning og det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjonen bak kledningen og forblendingen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før omfuging av teglforblending er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av kledningen bør påregnes og det bør foretas tiltak for å bedre luftingen av kledningen. Det er ukjent oppbygging av vegg bak teglsteinsforblendingen og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen og forblendingen kan skader oppstå dersom eventuell fuktighet ikke kan luftes bort.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon av sperrer og knebukker. Undertak av rupanel. Det er kne loft på en side med adkomst fra soverom i 2. etasje. Takkonstruksjonen i tilbygget er utført som valmtak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet ble besiktiget via uisolert luke med nedfellbar stige som er vanskelig å betjene. Det ble observert enkelte gamle fuktmerker ved pipe og fuktmålinger ble gjennomført på tilgjengelige steder uten å påvise unormale verdier. Loftet og takkonstruksjonen er isolert og ventilert iht normal byggeskikk på oppføringstidspunktet og holder ikke dagens nivå. Takkonstruksjonen i tilbygget er uten inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Det må etableres bedre isolering/ventilering av takkonstruksjonen, blant annet med ventiler i gavlveggen, og det må etableres adkomst til loftet i tilbygget slik at det kan foretas inspeksjon da dette er en fuktutsatt konstruksjon. Uten tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen kan skader oppstå dersom eventuelle temperaturforskjeller fører til fuktighet som ikke kan luftes bort. Det må påregnes utskifting av loftluken til isolert luke.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer på kjøkken, bad/wc og på 2 soverom med 2-lags isolerglass fra 2011. Det forutsettes at vinduer i 2. etasje for øvrig er fra 2000-tallet. Fastkarmvindu i stuen med 2-lags isolerglass fra 2006.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i peisestuen samt i bod, garderoberoom og bad/vaskerom med enkle glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår med fukt/råteskader og beslag utvendig mangler. Vindu i boden er tettet med platekledning utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes og det må etableres beslag utvendig slik at det ikke oppstår ytterligere fuktskader. Kostnadsestimatet ligger i nedre del av intervallet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tilbygget med 2-lags isolerglass og 1-lags glass i koblede rammer fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør med glassfelt fra 1978. Panelt ytterdør i underetasjen fra 1978. Verandadør med 2-lags isolerglass fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av ytterdøren i underetasjen må påregnes. Eldre dører har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Terrassedør i peisestuen med enkle glass i doble rammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør fra byggeåret med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes slik at det ikke oppstår ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon på 8 m² med utgang fra stuen. Utstyrt med glassrekkeverk.

Markterrasse med skiferheller på ca. 10 m² og utgang fra peisestuen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var snø på befaringsdagen og besiktigelsen ble begrenset av dette. På markterrassen ble det registrert ujevnheter og setninger i terrenget. Nærmere undersøkelser av fundamenteringen til verandaen må gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser av veranda og terrasse når de er snøfrie.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt trapp med skiferheller til hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist løse skiferheller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiferheller må festes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av parkett, vinylbelegg, korkfliser og heldekkende teppe. Originale tregulv i 2. etasje. Ubehandlet betonggulv i boden. Vegger og himlinger består av tapet, panel, malt mur og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje. Det er påvist enkelte sprekker i parketten, det er knirk i gulvene i 2. etasje og det er vegger/himlinger med enkelte sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell i 1. og 2. etasje. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i tilsvarende boliger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak er nødvendige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må imidlertid høydeforskjeller rettes opp. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak men dersom boligen en gang skal renoveres kan det vurderes.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Plassbygget garderobeskap inntil pipen i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plassbygget garderobeskap av brennbart materiale er plassert for nærme pipen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garderobeskapet må fjernes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret. Murt peis med åpen grue i peisestuen. Nyere peisovn i stuen. Sotluken er plassert i underetasjen og feieluken er plassert på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en sprekke mellom pipe og brannmur i 2. etasje. Pipen har rennemerker etter sotvann på loftet og det er sprekke i ildfast stein i peisen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser av pipeløp og ildfast stein i peisen. Tiltak på pipetoppen bør påregnes slik at det ikke kommer regnvann inn i pipen. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

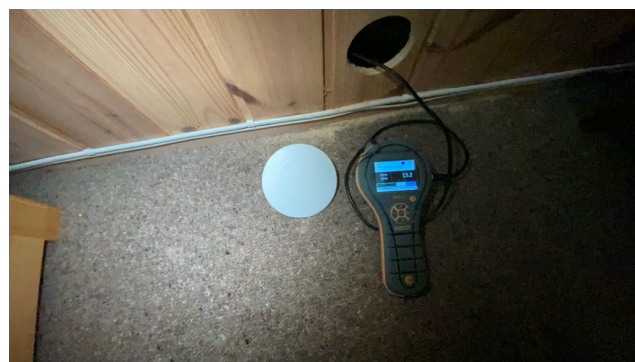
Beskrivelse

Yttervegg under terreng i soverom/kontor er påforet, isolert og kledd med panel. Hulltaking er foretatt og det er registrert 13,2 vektprosent fukt i trevirke.

Byggteknisk forskrift (TEK10) § 13-19. Byggfukt

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er oppforet tregulv på grunnen med parkett i peisestuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er målt fukt i betonggulvet i boden og nederst på pipe samt nederst på grunnmuren for øvrig. Hulltaking er ikke foretatt da oppforet tregulv på grunnen er en fuktutsatt konstruksjon og basert på nærliggende målinger må det påregnes skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget og tiltak må påregnes. Sørg for god ventilasjon da det kan oppstå sopp og muggvekst dersom fuktighet ikke ventileres bort.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper fra byggeår mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i trapper og det er liten frihøyde i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser et bør gjøres lokale tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte glassdører i 1. etasje og til peisestuen.
Malte trefyllingsdører for øvrig. Panelt dør til bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.
Enkelte dører tar i karmen og dør til stuen mangler terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler. Flislagte vegger. Malt himling. Naturlig ventilasjon. Det er sluk av støpejern fra byggeåret og ukjent membran/tettesjikt. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med skap, speil med lys og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom/wc med flislagt gulv. Oppvarming med reflektorovn. Dels flislagte og dels malte vegger. Malt himling. Naturlig ventilasjon. Det er sluk av støpejern fra byggeåret og ukjent membran/tettesjikt. Badet er utstyrt med dusjhjørne, servant med skap, speil med lys, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det installeres dusjkabinett, er det fortsatt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri.

- Opplegg for oppvaskmaskin.
- Nisjer for frittstående komfyr, kjøll og frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator med alder og bruksslitasje. Det er påvist støy fra ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting bør påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør. Hovedstoppekran for boligen er plassert oppunder himlingen i bad/vaskerom/wc i underetasjen. Det er i tillegg en eldre felles stoppekransen som ikke er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.

Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Det er observert ventilasjonskanaler av Eternitt som inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon for å unngå svak luftutskifting og høy luftfuktighet som kan føre til utvikling av skader. Asbest er ikke et miljøproblem og det er kun støv som oppstår ved knusing, saging og annen bearbeiding som kan være helseskadelig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005 er plassert i bad/vaskerom/wc i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strømforsyningen til berederen var frakoblet på befaringsdagen.

Varmtvannsberederen er over 20 år og EI-tilkobling er ikke iht dagens forskrift. Varmtvannsbereder skal iht dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt. Det er påvist avvik på understøttelsen av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak dersom berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Det bør etableres EI-tilkobling etter dagens forskrift og det må gjennomføres tiltak på understøttelsen av tanken.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med automatsikringer. Det er 8 fordelingskurser og 2 jordfeilbrytere samt jordfeilbryter for hele anlegget.

Hovedsikringer på 2x35 A er porselen skrusikringer plassert under sikringskapet i underetasjen. Fjernavlest måler.

Spørsmål til eier er besvart av takstmannen.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuksikring av grunnmuren er i hovedsak fra byggeåret. Det er opplyst om noe oppgradering på fremsiden sammen med naboen i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tomten er skrånende og det er noe terrengfall mot bygningen på fremsiden av huset. Den opprinnelige dreneringen er basert på avrenning i kløfter og fjellsprekker under bygningen. Det er noe synlig knotteplast som fuktsikring men topplisten er ikke tilstrekkelig festet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Vurderingen er basert på at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før utskifting av drenering med drensledninger 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen og fuktsikringen skiftes ut. Det må foretas terrengjusteringer og system for bortledning av vann fra taknedløp bør oppgraderes. Selv om det er drenert rundt bygningen vil det alltid være noe fukt i gulv og nedre del av kjellerveggene grunnet kapillært oppsug fra grunnen. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong med faststøpt Tresonitt som isolasjon på innsiden. Støpte betonggulv på grunnen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt i betonggulvet og nederst på grunnmuren i underetasjen. Forholdet skyldes kapillært oppsug fra grunnen, hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong, samt at dreneringen har begrenset effekt.

Det er observert enkelte sprekker i grunnmuren. Deler av grunnmuren er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid før det er behov for utbedring er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Normal tid før utbedring av betongvegg er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Tresonitt er et organisk materiale så sørg for god ventilasjon da det kan oppstå sopp og muggvekst dersom fuktighet ikke ventileres bort. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd parafintank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen opplysninger om tanken eller om det foreligger pålegg fra kommunen om sanering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjennomføres og røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke brannskillevegg på loftet.

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Halvpert vertikaldelt tomannsbolig

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)				
1. Etasje	61			61	8		61
2. Etasje	36			36		7	43
Underetasje	58			58	10		58
Loft						20	20
SUM	155				18	27	182
SUM BRA	155						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, trapperom, kjøkken, spisestue, stue		
2. Etasje	Trapperom, gang, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Trapperom, gang, peisstue, bad/vaskerom/wc, garderoberom, bod, soverom/kontor		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Takhøyden i underetasjen er fra 1,99 m til 2,25 m.
Krav til takhøyde i rom for varig opphold i boliger oppført før 2011 er 2,0 m.
Største takhøyde på loftet er 2,2 m men loftet er ikke måleverdig på grunn av skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

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)				
1. Etasje		14		14		2	16
SUM		14				2	16
SUM BRA	14						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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)
Halvpart vertikaldelt tomannsbolig	151	4
Garasje	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	33	362		0	508.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ruglandveien 152 B, 1358 JAR

Hjemmelshaver

Holtan Magnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Eiksmarka.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 508 m².

Parkering

Parkering i egen garasje og på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering

Byggeår

1957

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Kilde: Eiendomsverdi.no

Beskrivelse

Garasje oppført i tre og betong.

Saltakkonstruksjon tekket med pappshingel.

Yttervegger over terreng er kledd med stående panel.

Vippeport i tre fra byggeåret.

Det er påvist fukt og saltutslag. Oppgraderinger må påregnes.

Det var snø på befaringsdagen og besiktigelsen ble begrenset av dette.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.04.2026	Egenerklæringen er ikke utfylt da det gjelder salg ved fullmakt.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	25.03.2026	Opplysninger gitt av rekvirent i telefonsamtale.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	
2	10.04.2026	

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.