

Tilstandsrapport

📍 Åsbråtan 141, 1352 KOLSÅS

📖 BÆRUM kommune

gnr. 91, bnr. 271

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 14158-2695

Eiendomsverdi ref nr: SW7576

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med fantastisk flott utsikt.

Vestvendt terrasse på 50 m² og pent opparbeidet hage.

Boligen er oppført i 1980. Tilbygg over 2 etasjer fra 1985.

Garasje og bod på 25 m².

Boligen går over 2 etasjer og lagringsloft.

1. etasje består av entrè, toalettrom, kjøkken, vaskerom, spisestue, stue, trapperom og TV-stue.

Underetasjen består av trapperom, peisestue, bad, bad/wc, 2 boder og 3 soverom.

Det er opplyst om EI-tilsyn i 2025 og at avvik er rettet.

Det er i tillegg opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Ny kjøkkenventilator i 2020.
- Stensetting gårdsplass i 2019.
- Nye hvitevarer i 2018 og 2019.
- Nye formpressede dører i 2015.
- Ny takteking bolig og garasje i 2012.
- Nye takrenner, nedløp og beslag i 2012.
- Nye ytterdører i 1. etasje og i underetasjen i 2010.
- Ny kjøkkeninnredning i 2008.

Oppvarming med panelovner og varmekabler.

Vedfyring med peis og peisovn.

Boligen har standard fra byggeår og 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](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger men planløsningene er endret.

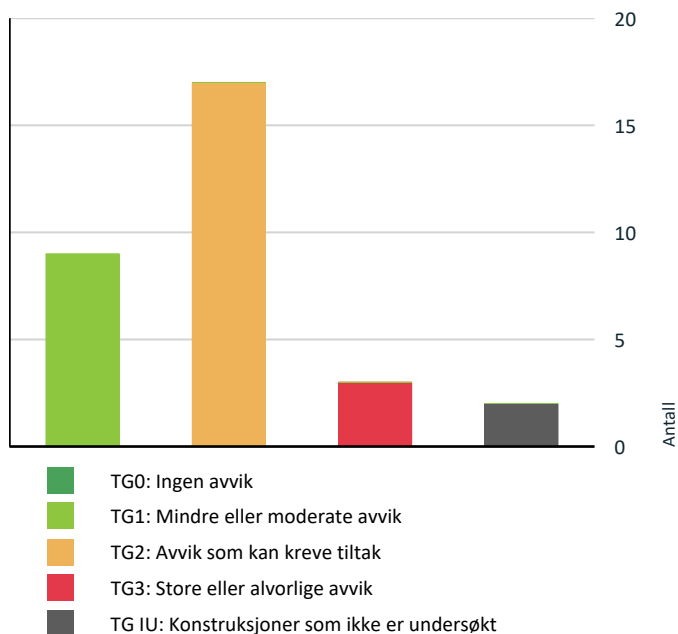
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

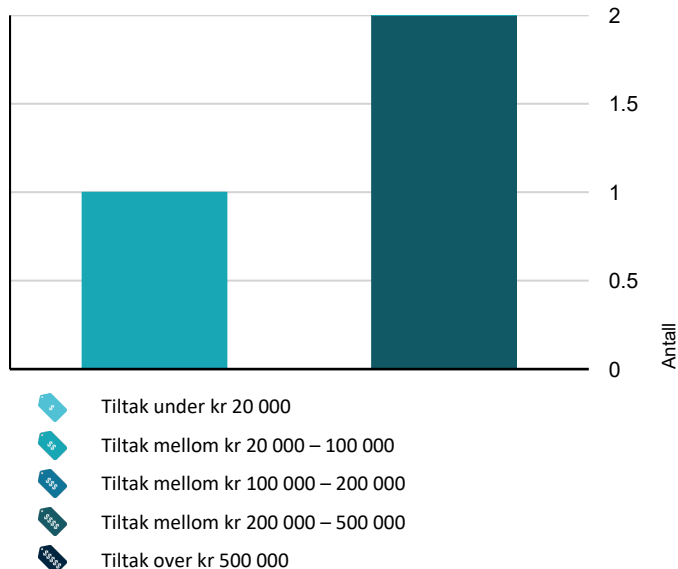
Sammendrag av boligens tilstand

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/rekvirenten 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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 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
 Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1980

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg over 2 etasjer med TV-stue i 1. etasje og hovedsoverom i underetasjen.
2010	Ombygging	Planløsningen i underetasjen er endret ved at bærevegg er erstattet med limtretrager og et opprinnelig soverom er innlemmet i peisestuen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av Decra eller tilsvarende steinbelagte stålplater. Det er opplyst at taktekkingen ble fornyet i 2012. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Forventet brukstid for steinbelagte stålplater er opptil 50 år.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål. Det er opplyst om nye takrenner, nedløpsrør og beslag i 2012. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er av tradisjonelt bindingsverk fra byggeåret kledd med stående panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis værslett 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 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 utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp og føre til skader. Det er montert beslag i overgangen mellom grunnmur og veggkonstruksjon. Løsningen er basert på at beslaget er tilstrekkelig tett og bør overvåkes jevnlig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler. Undertak av kryssfinerplater. Loftet er isolert og ventilert iht normal byggeskikk på oppføringstidspunktet og inspisert via luke med nedfellbar stige. Tilbygget har innvendig skråtak og takhøyde på opptil 3,0 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsluken er ikke isolert og tetter ikke tilstrekkelig. Det ble observert noe svertesopp på undertaket. Svertesopp oppstår når varm luft kommer opp på det kalde loftet og kondenserer på undertaket. Svertesoppen kan vaskes eller skrapes bort. Det var ingen tegn til fukt på tilgjengelige steder.

Det var lagret store mengder med gjenstander på loftet og besiktigelsen ble begrenset på grunn av dette.

Takkonstruksjonen i tilbygget var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Det bør etableres bedre isolering av loftbjelkelaget og installeres isolert luke. Uten tilstrekkelig isolering kan skader oppstå dersom eventuelle temperaturforskjeller fører til fuktighet som ikke kan luftes bort. Takkonstruksjonen i tilbygget må undersøkes nærmere da denne har ukjent konstruksjonsoppbygging.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

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.

Dører

Beskrivelse

Heve/skyvedør med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dør med tilstandsgrad basert på alder. 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 at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre dører har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malte hovedytterdører i 1. etasje og i underetasjen fra 2010.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon over 2 nivåer på 50 m².
Trapp til hagen. Deler av hovedsoverrommet ligger under terrassen som har tettesjikt/membran av takpapp fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Det er ikke tilstrekkelig fall på takpappen og ingen lufting i konstruksjonen. Det er skjevheter og det er enkelte fukt-/råteskader i terrassen og trappen. Kostnadsestimatet ligger i øvre del av intervallet.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Utskiftning av tettesjikt/membran må påregnes. Det må etableres lufting av konstruksjonen slik at eventuell varm luft som kommer innenfra ikke kondenserer men blir luftet bort. Skjulte skader kan forekomme og det må foretas lokal utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler i entrè.
Gulvoverflater for øvrig består i hovedsak av parkett.
Vegger og himlinger består av malt tapet, malt panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i entrè er lagt på tregulv som ikke er like stabilt som betong. Det er påvist noe gulvknikk samt enkelte sprekker og ujevnheter i parketten. Ukjent om det er montert fuktsperre under parketten i underetasjen. Overflater i boder er ubehandlet betong og plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør gjennomføres og det må være fuktsperre under parketten for å unngå fuktskader. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger på innsiden av grunnmuren i tilbygget er påført, isolert og platekledd. Vegger på innsiden av grunnmuren i den opprinnelige delen består av Multimur-elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er foretatt på hovedsoverrommet og det er registrert 23,4 vektprosent fukt i trevirke. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen men ikke påvist fuktskader. Multimur er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Skjulte skader kan forekomme og byggemetoden er ikke lenger i bruk. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig for å se an utviklingen over tid og foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Multimur elementer veier lite og består av skumisulering og gipsplater. Elementene kan fjernes uten at grunnmurkonstruksjonen svekkes. Forholdet bør ses i sammenheng med at dreneringen har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører fra 2015.
Malt glatt dør til kjøkken og glassdør mellom entrè og spisestue.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger med malt tapet og malte panelplater. Malt himling.
Opprinnelig dør mellom entré og vaskerom er tettet på vaskeromsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke montert taklister.

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Oppforet tregulv med vinylbelegg. Det er målt tilstrekkelig fall og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppforet tregulv med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på slukløsningen og forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegget. Det var lagret store mengder med gjenstander på vaskerommet og besiktigelsen ble begrenset på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunkt for utskifting av sluket nærmer seg og utskifting av vinylbelegget må påregnes, da det er risiko for at gulvbelegget ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerom er ikke utsatt for fuktpåkjenning som på et bad i en normal brukssituasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med:

- Rustfritt skyllekar.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.

Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv og varmekabler. Flislagte vegger. Malt himling. Naturlig ventilasjon. Det er plastsluk fra byggeåret og ukjent membran/tettesjikt.

Badet er utstyrt med dusj med innfellbare glassvegger, servantseksjon med skap og heldekkende komposittvask samt 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør installeres tett dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning. 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/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv og varmekabler. Flislagte vegger. Malt himling. Naturlig ventilasjon. Det er plastsluk fra byggeåret og ukjent membran/tettesjikt.

Badet er utstyrt med dusj med innfellbare glassvegger, servantseksjon med skap og heldekkende komposittvask, høyskap, overskap og speil med lys.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør installeres tett dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning. 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

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2008 med profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.

Integrerte hvitevarer som består av:

- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- 2 stk. kjøll og frys.

Det er opplyst om ny stekeovn, Induksjonstopp og oppvaskmaskin i 2018 samt nye kjøll og frys i 2019.

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk for å forhindre eventuelle vannskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Røros Hetta kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2020.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte vegger. Flislagt gulv med varmekabler som går på samme sløyfe som i entrè. Malt himling. Naturlig ventilasjon. Toalettrommet er utstyrt med servant med skap, speil med lys og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater og utstyr med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje. Naturlig ventilasjon angis med TG 2.

Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger. Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk for å forhindre eventuelle vannskader. Det bør etableres mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberør.

Hovedstoppekran, reduksjonsventil og vannmåler er plassert i bod 1 i underetasjen. Stoppekransen er ikke 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

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.

! 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2005 er plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres EI-tilkobling etter dagens forskrift.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 skrusikringer.

Det er 12 fordelingskurser.

Hovedsikringer på 50 A.

Fjernavlest måler.

Det er opplyst om EI-tilsyn i 2025 og at avvik er rettet.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger for retting av avvik etter EI-tilsyn.

Inntak og sikringsskap

3. 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ingen synlig knotteplast som fuktsikring.

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. Selv om det er drenert rundt bygningen vil det alltid være noe fukt i gulv på grunnen og nedre del av grunnmuren 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. 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 noe begrenset effekt. Størstedelen 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. Sørg for god ventilasjon da det kan oppstå skader dersom fuktighet ikke ventileres bort. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

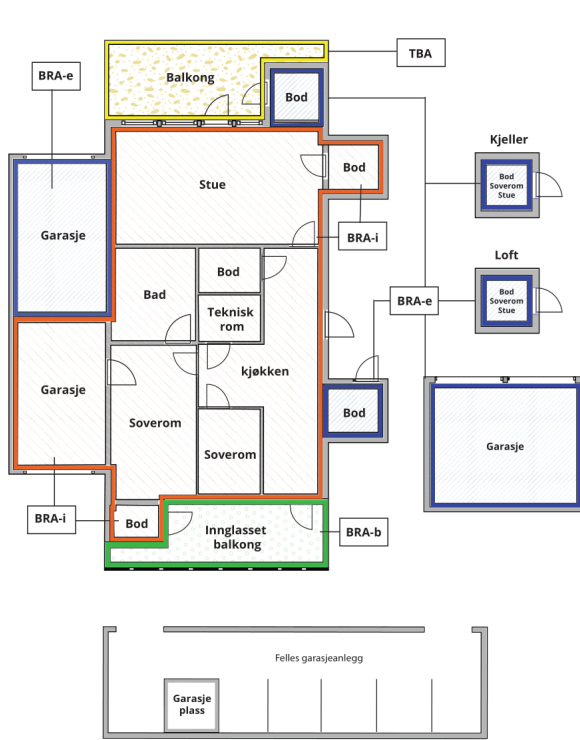
Hva er måleverdig areal?

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	83			83	50
Underetasje	87			87	
SUM	170				50
SUM BRA	170				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg kommer lekehus med ikke måleverdig areal på grunn av takhøyden på 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger men planløsningene er endret.

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		25		25		2	27
SUM		25				2	27
SUM BRA	25						

Romfordeling

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

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)
Enebolig	164	6
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Toril Anita Bødtker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	91	271		0	796 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Åsbråtan 141

Hjemmelshaver

Bødtker Toril Anita, Fagerbakke Inger Elisabet

Kommentar

Fester av eiendommen er Toril Anita Bødtker
Bortfester er Inger Elisabet Fagerbakke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Kolsås i Bærum kommune.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Festet tomt på 796 m².

Parkering

Parkering i egen garasje og på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering

Byggeår

1980

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Kilde: Eiendomsverdi.no

Beskrivelse

Garasje i trekonstruksjon på 17 m² med asfaltert gulv. Bod inntil garasjen på 8 m².

Trekonstruksjonen i bod og garasje er fuktutsatt plassert direkte på grunnen.

Det er opplyst om ny taktekking i 2012.

Vegger med stående panel utvendig.

Vinduer med enkle glass.

Eldre vippeport er vanskelig å åpne/lukke og må skiftes.

Oppgraderinger må påregnes.

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	22.04.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	21.04.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

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.