





# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Solhaugveien 7 , 1337 SANDVIKA
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 50, bnr. 418, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m<sup>2</sup> BRA-i: 147 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 22672-1018

Referansenummer: OF8786

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

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

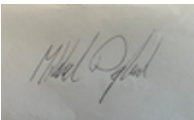
# Bærum Takst og Eiendom AS

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

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

 Bærum Takst og Eiendom

## Rapportansvarlig



Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Boligblokk oppført i 2013. Gulvflater i kjeller og etasjeskillere av betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater. Tilnærmet flatt tak, teknet med papp/membran. Felles garasjekjeller. Heis over alle plan.

Leiligheten har en planløsning som er gjennomtenkt med stor, åpen stue-/kjøkkenløsning på med gasspeis. Videre er det egen tv-stue, to gode soverom og to bad.

## PARKERING:

Det medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbillader ved plassen.

## OPPVARMING:

Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.  
Gasspeis i stuen.  
Varmekabler på badene.  
Varmtvann fra fellesanlegg.

## ROMHØYDER:

Etasje 1: 2,24m - 2,51m.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.  
Heve-/skyvedør med isolerglass til balkong. Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, dørpumpe og kikkehull. Balkongdør med isolerglass.

Én terrasse på ca 33 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen, delvis med takoverbygg.  
Én terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> med utgang fra hovedsoverom med takoverbygg.  
Rekkverk av glass og stål.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte overflater for vegger og himlinger.  
Parkettgulv i alle rom utenom badene.  
Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret.  
Malte slette innerdører fra byggeår.  
2-fløyet dør med glass mellom hall og stue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Baderom fra byggeår.  
Dusjdører av glass, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, speil med integrert belysning over innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.  
Fliser på veggene og malt himling.  
Flislagt gulv med varme.  
Sluk av plast med deler av synlig membran i klemring.  
Mekanisk avtrekk plassert i himling og fungerer etter hensikten.  
Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.

Bad 2  
Baderom fra byggeår.

Dusjvegger av glass, veggmontert toalett, speil med integrert belysning over skuffeinredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.  
Fliser på veggene og malt himling.  
Flislagt gulv med varme.  
Sluk av plast med deler av synlig membran i klemring.  
Mekanisk avtrekk plassert i himling og fungerer etter hensikten.  
Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter, laminert benkeplate og laminert plate som backsplash. Belysning under overskap.  
Hvitevarer som side-by-side kjøleskap, kokeplate, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenøy med sitteplass og plass til oppbevaring.  
Ventilator med utkast til felles anlegg. Komfyrvakt er integrert i selve ventilatoren.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår.

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon. Tilluft tilføres til oppholdsrom (soverom, tv-stue og stue), mens avtrekk trekkes ut fra kjøkken og baderommene.

Gasspeis i stuen fra byggeår.

Vannbåren varme fra byggeår i alle gulv utenom badene i følge beskrivelser om leiligheten.  
Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i hall.

Sikringsskap plassert i innvendig i hall med automatssikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i et boområdet med flotte opparbeidede fellesarealer. Det er flere lekeplasser, sittebenker og fine grønne lunger. Alle internveier er asfaltert eller steinbelagte, og det er sykkelparkering og felles garasjeanlegg.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke avdekket forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

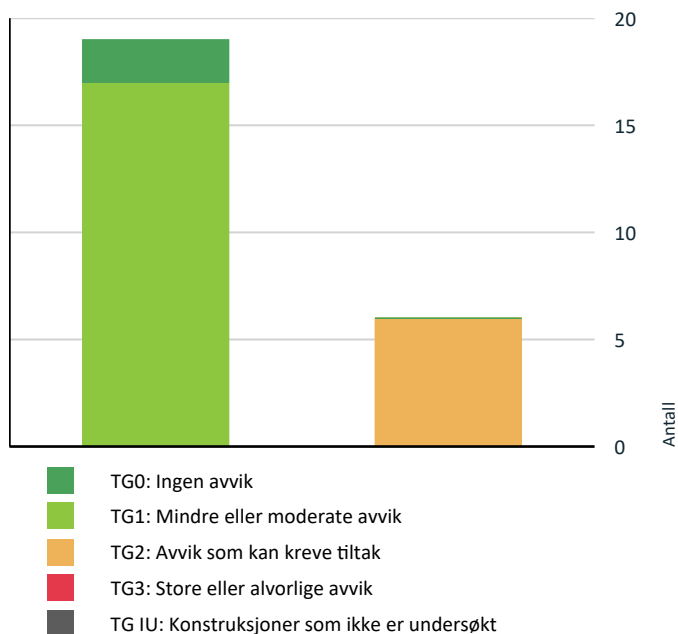
### **Boligbygg med flere boenheter**

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

Det er fremlagt godkjente tegninger for leilighetens planløsning fra byggeår. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagtdokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillers ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken/spis > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 2013, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

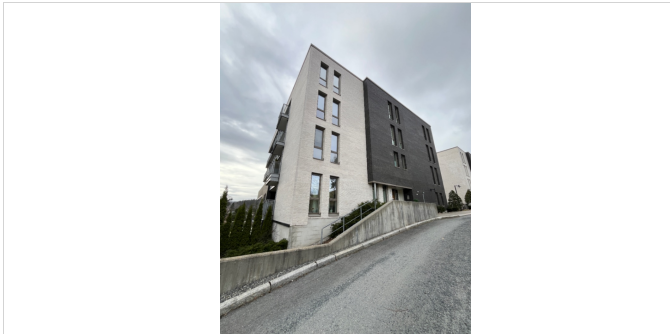
## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2013

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

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.

Det registreres tegn på delaminering for glass til vindu i spisestue. Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme flere punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Indikasjoner på punktering av noen glass er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av glassene.

Det anbefales at en fagperson vurderer behov for utskiftning.



Tegn på delaminering av glass

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Heve-/skyvedør med isolerglass til balkong.  
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, dørpumpe og kikkehull.  
Balkongdør med isolerglass.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Én terrasse på ca 33 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen, delvis med takoverbygg.  
Én terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> med utgang fra hovedsoverom med takoverbygg.

Terrassene har synlig bruksslitasje som bør forventes da konstruksjonene er fra byggeår.

Rekkverk av glass og stål.

Selger opplyser om en sprekk i rekkverkets glass som mulig blir utbedret før salg.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Malte overflater for vegger og himlinger.  
Parkettgulv i alle rom utenom badene.

I følge hjemmelshaver er gulvene i hall og stue/kjøkken slipt i 2026. Det observeres likevel fortsatt merker og slitasje i gulv på flere steder der sliping ikke er utført.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det registreres slitasje på gulv til soverom og tv-stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vedvarende slitasje fra dør eller manglende vedlikehold kan føre til økte vedlikeholdskostnader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov på sikt grunnet slitasje.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret.  
Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten for hver rom.  
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter i overflatene på befaringsdagen, foruten 17mm totalt i stuen. I de andre rommene ble det målt totalt 10 - 12mm.  
Mindre avvik på utførte målinger kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt avvik på etasjeskille på opp til 17mm totalt for stue og spisestue.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte slette innerdører fra byggeår.  
2-fløyet dør med glass mellom hall og stue.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Baderom fra byggeår.  
Dusjdører av glass, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, speil med integrert belysning over innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller utførelse av tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse bør fremlegges av selger.



### ETASJE 1 > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på veggene og malt himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres en veggflis i dusjsonen med oppsprekking, hulrom / bom.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Sprekk og hulrom i flis kan indikere manglende vedhæft til underlaget og bevegelser over tid.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og fare for videre skadeutvikling.



Sprekker i flis dusjsonen

### ETASJE 1 > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.  
Det ble målt 45mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusj.  
Fallforhold i dusjen er vurder som tilfredsstillende.

### ETASJE 1 > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

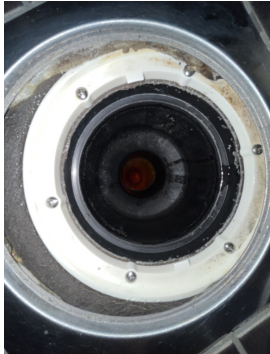
### Beskrivelse

Sluk av plast med deler av synlig membran i klemring.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller utførelse av tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse bør fremlegges av selger.  
Membranen ligger skjult og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

# Tilstandsrapport



## ETASJE 1 > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dusjdører av glass, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, speil med integrert belysning over innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Det er etablert spalte for avrenning til sluk fra innebygget systerne.

#### Merk:

Det bør monteres magnetlister til dusjdørene slik at disse kan lukkes tilstrekkelig.



## ETASJE 1 > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk plassert i himling og fungerer etter hensikten. Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.



## ETASJE 1 > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i boret hull (fra entré) uten å få unormale verdier. Vegg er bygget opp med stålstendere og fuktsøk ble utført i isolering, samt kontroll av duggpunkt i boret hull uten å få unormale verdier.

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen grunnet alder på våtrommet.

Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i vegg ikke avdekkes. Vegg mot våtsone treffer mot nabokonstruksjoner og kjøkkeninnredninger. Hulltaking ble derfor utført fra entré.



## ETASJE 1 > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Baderom fra byggeår.

Dusjvegger av glass, veggmontert toalett, speil med integrert belysning over skuffeinnebygning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller utførelse av tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse bør fremlegges av selger.



## ETASJE 1 > BAD 2

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Fliser på veggene og malt himling.

Det ble ikke avdekket hulrom på overflatene eller skader av betydning.

## ETASJE 1 > BAD 2

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.

Det ble målt 41mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusj.

Fallforhold i dusjen er vurder som tilfredsstillende.

Det ble ikke avdekket slitasje eller skader av betydning, foruten hulrom for deler av gulvet rundt innredning mot WC.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres hulrom for noen gulvflis på befaringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

## ETASJE 1 > BAD 2

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk av plast med deler av synlig membran i klemring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller utførelse av tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse bør fremlegges av selger. Membranen ligger skjult og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.



## ETASJE 1 > BAD 2

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dusjvegger av glass, veggmontert toalett, speil med integrert belysning over skuffeinneordning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

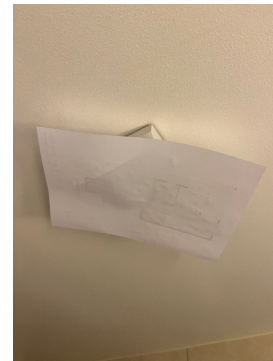
Det er etablert spalte for avrenning til sluk fra innebygget sisterner.

## ETASJE 1 > BAD 2

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk plassert i himling og fungerer etter hensikten. Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.



## ETASJE 1 > BAD 2

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i boret hull (fra soverom) uten å få unormale verdier. Vegggen er bygget opp med stålstendere og fuktsøk ble utført i isolering, samt kontroll av duggpunkt i boret hull uten å få unormale verdier.

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen grunnet alder på våtrommet.

Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i vegggen ikke avdekkes. Vegg mot våtsone treffer mot nabokonstruksjoner / fellesarealer. Hulltaking ble derfor utført fra soverom.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN/SPIS

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter, laminert benkeplate og laminert plate som backsplash. Belysning under overskap. Hvitevarer som side-by-side Kjøleskap, kokeplate, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenøy med sitteplass og plass til oppbevaring. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vannrør av plast (rør-i-rør) med tilfredsstillende endetetting og avløpsrør av plast.

Det ble ikke avdekket slitasje eller skader av betydning. Det ble utført fuktsøk på overflater rundt vanninstallasjoner uten å få unormale verdier.

Da kjøkkenet /oppvaskmaskinen ble montert var det krav til montering av automatisk lekkasjevarsler.

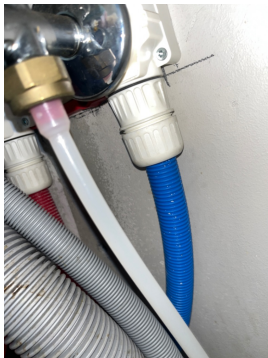
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Manglende lekkasjevarsler kan føre til uforventede skader på konstruksjon ved lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

Det er ikke påvist lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dette var et krav på oppføringstidspunktet. Forholdet innebærer økt risiko for uoppdagede lekkasjer og økt vedlikeholdsbehov.



## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN/SPIS

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med utkast til felles anlegg. Komfyrvakt er integrert i selve ventilatoren.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

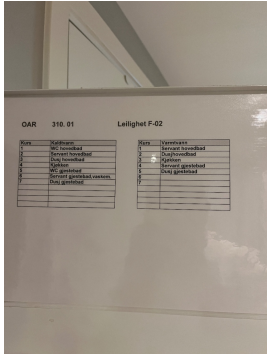
#### Beskrivelse

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra byggeår. Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap i hall. Stengeventiler plassert i fordelerskap.

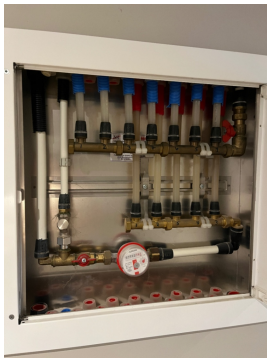
Overløp går ned til fordelerskap for vannbåren varme og videre inn mot badetrom via siklemikk på vegg.

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

# Tilstandsrapport



kursfortegnelse rør-skap



## TC 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Det ble ikke avdekket treg avrenning eller vond lukt fra avløpsrør på befaringsdagen.

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

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon. Tilluft tilføres til oppholdsrom (soverom, tv-stue og stue), mens avtrekk trekkes ut fra kjøkken og baderommene.

## TC 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Gasspeis.

Gasspeis i stuen fra byggeår.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

Hjemmelshaver opplyser om nylig inspeksjon / service på gasspeis i 2026. Servicerapport fra 2025 er fremlagt.

## TC 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme fra byggeår i alle gulv utenom badene i følge beskrivelser om leiligheten.

Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i hall.

Tilstandsgrad er vurdert iht. alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.



Kursfortegnelse til skap

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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

Sikringskap plassert i innvendig i hall med automatssikringer.

Kursfortegnelse bør ligge tilgjengelig i sikringskap.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merk:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.

Samsvarserklæring fra byggeår (2013) er fremlagt med beskrivelse:

"Leilighet F2. Nytt elektrisk anlegg i leilighet iht vedlagt kursfortegnelse og elektro tegning."

Samsvarserklæring fra 2020 er fremlagt med beskrivelse: "Nytt el anlegg for elbillader fra hovedskap kjeller til et nytt underfordelingskap ved garasje plass."

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**

# Tilstandsrapport

## 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.  
**2013 Anlegget i leiligheten er fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Samsvarserklæring fra byggeår (2013) er fremlagt med beskrivelse: "Leilighet F2. Nytt elektrisk anlegg i leilighet iht vedlagt kursfortegnelse og elektro tegning."**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**  
**Nei.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Nei.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Nei.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Nei.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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

## Generell kommentar

Det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.



## 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

#### Beskrivelse

Det ble ikke avdekket forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	147	10		157	45
Kjeller (bod)		6		6	
<b>SUM</b>	<b>147</b>	<b>16</b>			<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>163</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall, bad, stue/kjøkken/spis, soverom, soverom 2, tv-stue / bibliotek, bad 2	Bod, bod 2	
Kjeller (bod)		Bod	

### Kommentar

Leiligheten disponerer tre stk boder. Bod i samme oppgang på 5 m<sup>2</sup>, én gitterbod i samme etasje merket F2 på 5 m<sup>2</sup> og gitterbod i kjeller merket F2 på 6 m<sup>2</sup>. Bodene er fremvist av selger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eierforhold til denne boden. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er medregnet for terrasser med utgang fra stue og med utgang fra hovedsoverom.

Leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass i felles garasjekjeller merket med nr. 13 med elbillader montert på vegg.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente tegninger for leilighetens planløsning fra byggeår. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagtdokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Parkettgulv i hall og stue / kjøkken / spis er slipt i 2026.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	50	418		13	111.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Solhaugveien 7

### Hjemmelshaver

Lysberg Ivar, Lysberg Trine Moen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggenheten kombinerer nærhet til Sandvika sentrum med kort vei til skoler, turområder og fjorden.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.

### Om tomten

Leiligheten ligger i et relativt nytt boområdet med flotte opparbeidede fellesarealer. Det er flere lekeplasser, sittebenker og fine grønne lunger. Alle internveier er asfaltert eller steinbelagte, og det er sykkelparkering og felles garasjeanlegg.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.03.2026	Laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	24.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

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.