

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Kristian Haugs vei 5A , 1350 LOMMEDALEN
 BÆRUM kommune
 gnr. 99, bnr. 164, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 22672-1011

Referansenummer: YB1901

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.

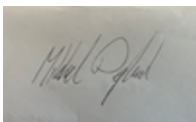
Bærum Takst og Eiendom AS

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.



Rapportansvarlig

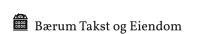


Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183



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 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

Dette er en lys og hyggelig 3-roms leilighet i en 8-mannsbolig, i et hyggelig og barnevennlig boligområde i Lommedalen. Leiligheten ligger i byggets 1.etasje med adkomst via overbygget inngangsparti. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og en bod. Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på ca 7m², som har markise, utelys og stikkontakt. Leiligheten er gjennomgående. Det er behov for noe modernisering. I tillegg disponerer leiligheten en uisolert bod med egen inngang på ca 4 kvm ved felles bodbygg.

Romhøyder:
Etasje 1: 2,42m

Oppvarming:
Elektrisk oppvarmet leilighet. Peisovn på stue.

Parkering:
Fast parkeringsplass i følge eier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG [Gå til side](#)

Stort frittliggende boligbygg oppført i 2004. Leiligheten ligger i 1. etasje. Boligbygg over 2 etasjer samt underetasje og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Bærende vegger av trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning. Tak av trekonstruksjoner teknet med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør med innfelt glassfelt og brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass og karmen/rammer av tre fra byggeår. Skorsteinen er fra byggeår. Det er en elementpipe. Peisovn på stue.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulvflater belagt med parkett og beleg. Veggflater med malte flater, panelplater og tapet. Himlingsflater med malte slette flater. Garderobeskap på soverom 1 og ved bod. Vedovn plassert i stuen.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med malt flate og taklampe. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Skap og speil med overlys samt stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett i hjørne med skyvedør i glass. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på vegg.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater av laminert spon. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel. Komfyr med keramisk platetopp. Oppvaskmaskin under benk. Ventilator i overskap. Vannrør med rør-i-rør. Avløpsrør av

plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap med for rør-i-rør med stoppekran er plassert på vegg ved bad. Avtrekksventilasjon fra mekanisk avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken. Friskluftsventiler i vinduer og yttervegg. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 er plassert i innvendig bod. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i hovedsoverom. Kursfortegnelse på dør.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiet tomt, 1069 m². Boligsameiet har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, plenarealer, lekeområde og diverse beplantning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Det er på befaringsdagen ikke avdekket noen forhold i leiligheten som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet med unntak av rekkverkshøyde på balkong som ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.

Helse, miljø og sikkerhet for felles bygningsdeler er ikke vurdert.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

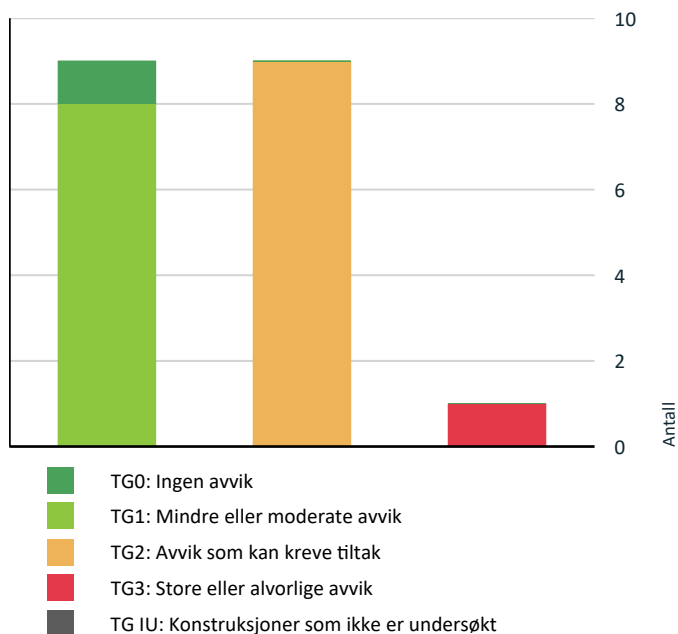
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgssoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

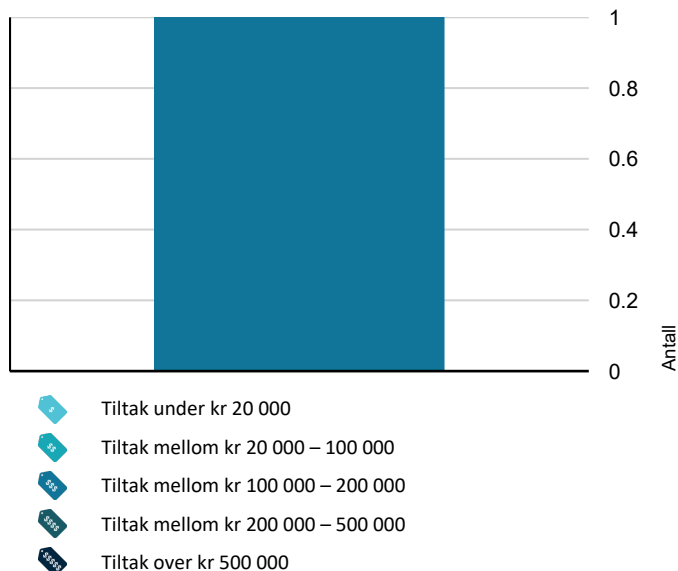
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. Tilkomst til vurderte bygningsdeler, deler av rommene var fylt med inventar som begrenser inspeksjonsmulighetene for noen vegger og gulv. 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. Uteområdene og tak var dekket med snø på befaringsdagen.

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 2004, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Deler av bygget er jevnlig vedlikeholdt. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret, eller har passert forventet levetid og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Boligen er oppført i 2004, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer med rammer / karm av trevirke og 2-lags glass merket prod.år 2004.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

TG 2 Dører

Kommentar

Balkongdør med rammer / karm av trevirke og 2-lags glass merket prod.år 2004.

Entrédør med rammer / karm av treverk, 2-lags glass. Merket med brannklasse B30.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdøren subber mot karm og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdøren bør justeres for å minimere slitasje over tid. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong på ca 7m² med adkomst fra stuen.
Gulv av terrassebord i tre og rekkverk av tre.

Rekkverkshøyden er målt til 0,93 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres behov for ytterligere vedlikehold av overflater til terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulvflater belagt med parkett og belegg. Veggflater med malte flater, panelplater og tapet. Himlingsflater med malte slette flater. Garderobeskap på soverom 1 og ved bod.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres slitasje i form av oppsprekking og blemmer på veggplater / tapet.

For gulvene registreres det slitasje på gulv som riper, hakk og merker utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



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

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved måling med laser på gulvoverflater registreres det avvik på 24mm høydeforskjell på 2m lengde.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt. Omfang og eksakt kostnad krever ytterligere undersøkelser.

Estimatet er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Vedovn plassert i stuen.

Sotluke med tilgang fra bod.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det registreres sprekk på mur til pipen, årsak en ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer. Omfang og eksakt kostnad krever ytterligere undersøkelser utført av fagpersoner.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere er av trebjelkelag fra byggeåret.

Det registreres synlige tegn på skjevheter på gulv ved måling av gulvets overflate med retningslaser.

På vedlagt bilde (fra stuen) skal den grønne streken treffe på 8,5cm hvis gulvet er rett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Profilerte lyse innerdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det registreres hakk og merker utover normal slitasjegrad for noen av dørene. Dør til hovedsoverom tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Kommentar

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med malt flate og taklampe. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Skap og speil med overlys samt stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett i hjørne med skyvedør i glass. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-irør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på vegg.

Bad - Med tilkomst fra gang = Slukets tilkomstmulighet for rengjøring, Overflater vegger, Overflater gulv, Membran, tettesjikt og overgang til sluk, Fukt i tiliggende konstruksjoner og Fallforhold (gulv).

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger. Himling med malt flate og taklampe.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med varme.

Det er målt en høydeforskjell på 14mm fra topp flis ved hovedsluk til topp flis med dørterskelen. Det er påvist avvik på fallforhold der det var mulig å kontrollere fallforhold på gulvet. Deler av gulvet er ikke kontrollert, da det er dekket med kabinett, vaskemaskin og innredninger.

Det er ikke avdekket hulrom/bom på overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres avvik på fallforhold i forhold til krav på oppføringsstidspunktet, selv om det er registrert fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluk av plast, besikket med kamera under kabinett. Sluket er lite tilgjengelig under kabinett. Membran kan ikke konstateres.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid, og sluk er lite tilgjengelig under kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det kan ikke utelukkes skjulte skader i membran/tettesjikt da dette ikke er synlig uten destruktive inngrep.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt, grunnet alder og manglende tilgang til sluk.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Skap og speil med overlys samt stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett i hjørne med skyvedør i glass. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Toalett er byttet ut i 2025. Faktura er fremvist.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Elektrisk avtrekksvifte plassert mot himling som fungerer etter hensikten på befaringstidspunktet.

Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.



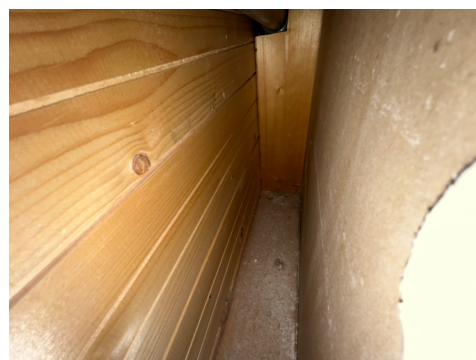
ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det ble utført fuktsøk i eksisterende boret hull mot våtsonen (fra kjøkken) 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.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater av laminert spon. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel. Komfyr med keramisk platetopp. Oppvaskmaskin under benk. Ventilator i overskap. Vannrør med rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Kjøkkenet er fornyet i 2025 med sprøytelakkering av fronter, nye hengsler samt bytte av benkeplate. Faktura for arbeid er fremvist.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved funksjonstesting på befaringsdagen fungerer ventilator etter hensikten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap med for rør-i-rør med stoppekran er plassert på vegg ved bad.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

For varerør under oppvaskkum er det ikke etablert tettemuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov, da eventuelle lekkasjer fra rørsystem ikke leder direkte til sluk.



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekkventilasjon fra mekanisk avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken. Friskluftsventiler i vinduer og yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 er plassert i innvendig bod.

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

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad vurderes da berederen har passert sin forventede levetid, samt at berederen står i et rom uten sluk. Den er dog tilkoblet et overløp mot vegg som ikke kan verifiseres at går til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Bereederen fungerer på befaringstidspunktet, men har passert forventet levetid (2005). Det anbefales å etablere bedre avrenning/lekkasjesikring. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting av bereder.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i hovedsoverom. Kursfortegnelse på dør.

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

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.
2004 Elektrokonsept AS rettet feil på det elektriske anlegget, nye stikk, nye lys på kjøkken, leverte samsvarserklæring 2024.

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

Det er fremlagt dokumentasjon fra 2024 med beskrivelse: "El i hht arbb. 15.05.2024"

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?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontakt punkter 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernbrygger, og annet punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Basert på foreliggende dokumentasjon.

Det er fremlagt dokumentasjon på utbedring av det elektriske anlegget etter kontroll i 2024.



Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Det er på befaringsdagen ikke avdekket noen forhold i leiligheten som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet med unntak av rekkverkshøyde på balkong som ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.

Helse, miljø og sikkerhet for felles bygningsdeler er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde på balkong er målt til 0,93m

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden er målt til 0,93 m, som var akseptabelt etter byggeskikken i 2004. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav i TEK17 (minimum 1,0 m). Det foreligger ingen plikt til å oppgradere etter dagens standard.

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

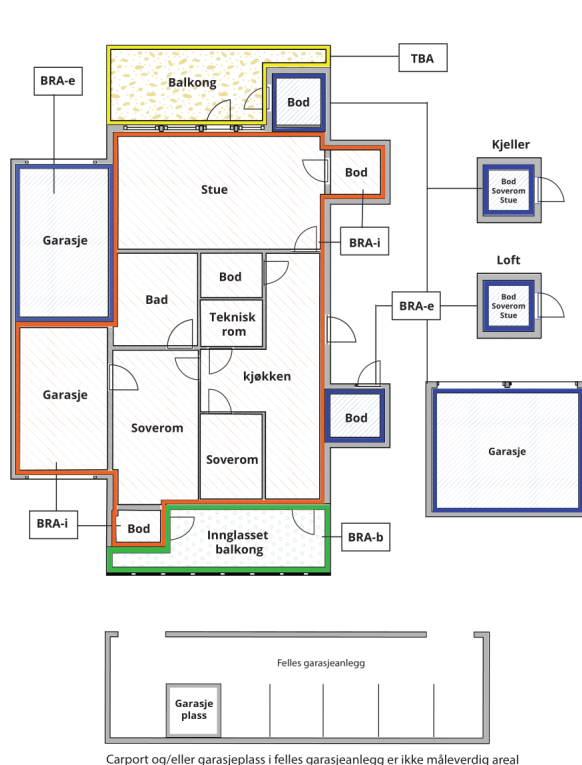
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	65			65	7
Etasje 1 (utebod)		4		4	
SUM	65	4			7
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, soverom, soverom 2, bod, bad, stue/kjøkken		
Etasje 1 (utebod)		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en uisolert bod med egen inngang på ca. 4m² i felles bodbygg. Boden er lagt inn i beregningen som BRA-e, da denne har utvendig adkomst og er adskilt fra leiligheten.
Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen.

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 som stemmer med dagens bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: "Utbedring av elektrisk anlegg i 2024 etter kontroll fra det lokale el-tilsynet."

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Pernille Sofie Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	99	164		5	1069 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Kristian Haugs vei 5A

Hjemmelshaver

Hauge Pernille Sofie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger attraktivt og barnevennlig til i Lommedalen. Attraktivt og populært boligfelt med kort vei til Lommedalen barneskole, Mølladammen ungdomsskole og flere barnehager. Et meget populært boligområde for barnefamilier.

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

Eiet tomt, 1069 kvm.

Boligsameiet har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, plenarealer, lekeområde og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring med beskrivelse: "El i hht arbb. 15.05.2024."	15.06.2024		Gjennomgått	17	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

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 fukttinnhold 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.