





Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jernbaneveien 37 , 1369 STABEKK
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 14, bnr. 1089, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 18.04.2026

Oppdragsnr.: 22672-1024

Referansenummer: AM9395

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.

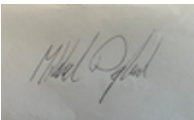
Bærum Takst og Eiendom AS

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 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

Boligen ligger i et meget veletablert og attraktivt boligområde på nedre Stabekk, med 300 meter til togstasjon/flytog/buss. Den aktuelle boligen inngår i et hyggelig og velholdt bomiljø omgitt av parkområde og skogholt.

Leiligheten fra 1995 fremstår normalt vedlikeholdt med noen nyere oppgraderinger i 2025 (ny varmtvannsbereder, nytt toalett og baderomsinnredning). Underliggende konstruksjoner og tekniske anlegg er hovedsakelig fra byggeåret.

Det er ett TG3-avvik (badet) og flere TG2-avvik som innebærer kostnader og risiko.

Hovedmerknader:

-Badet fra byggeåret må oppgraderes (TG3) – estimert kostnad 200 000–500 000 kr.

-Balkongrekkeverk er kun 0,88 m høyt (sikkerhetsrisiko).

-Tegninger stemmer ikke med dagens bruk (lovlighet).

-Eldre vann- og avløpsrør + tegn på fukt i soverom.

BYGGEMÅTE:

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med teglstein og felter med panel. Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Isolererglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår. Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås. Overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 5 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.

PARKERING:

Biloppstillingsplass fremvist av selger i felles lukket garasjeanlegg med heisadkomst.

Gateparkering/gjesteparkering etter gjeldende regler.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.

Leiligheten varmes opp med elektrisitet via panelovner / løsovner.

ROMHØYDER:

Etasje 4: 2,40m - 2,41m

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i leiligheten med to-lags glass, merket prod.dato 1995.

Malt balkongdør i tre merket med prod.år 1995 og brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår.

Balkong i betong og stålkonstruksjoner fra byggeår med adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminatgulv fra ukjent år i alle rom utenom våtrom.

Malte overflater for vegger og himling.

Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret.

Malte lyse dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom fra byggeår. Flislagte vegger og gulv. Malt himling. Innredning og toalett byttet i 2025 i følge selger.

Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, dusjhjørne med dører av glass og gulvmontert toalett.

Avtrekk og tilluft er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke noen tettemansjetter ved rørgjennomføringer i vegg og ved lekkasjer kan vann følge rør inn i konstruksjoner. Armatyr til dusjen henger lavt, og har erfaringsmessig tidligere vært badekar. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

Fall til gulv er vurdert som tilfredsstillende. Det registreres hulrom for gulvflis mot dør, samt hulrom for veggflis ved siden av vaskesøyle.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ukjent år.

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Benkeplate av laminert spon med nedfelt dobbel-oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Hvitevarer som kjøll / frys, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er integrert i innredningen.

Det er montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner og komfyrvakt over kokeplate.

Ventilator med avtrekk ut til felles kanaler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber fra byggeår.

Stoppekran er plassert under oppvaskkum.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Tilfredsstillende avtrekk på våtrom og kjøkken.

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, åpningsbare vinduer eller klaffventiler i ytterveggene i øvrige rom.

Bereder på ca 120 liter plasser i kjøkkeninnredning.

Berederen er ny i 2025 i følge selger.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré.

Forordningskurser med automatsikringer fra byggeår. Strømskap er merket med kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1.073 kvm som tilhører sameiet. Fellesareal er

opparbeidet og beplantet med grøntareal, busker, trær og asfalterte kjørbare gangveier.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk på balkong tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk.

HMS forhold som ligger utenfor leiligheten er ikke vurdert.

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, men de stemmer ikke med dagens bruk

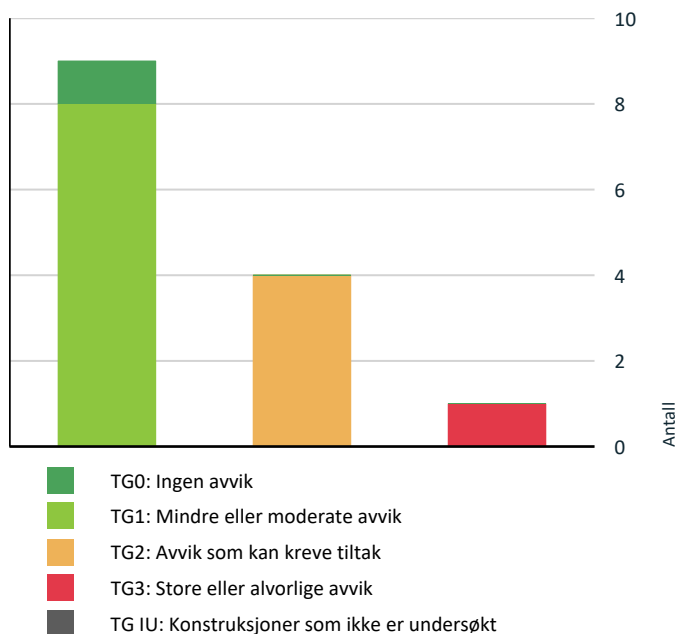
Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk, ytterligere undersøkelser anbefales.

Innvendig bod er tegnet med adkomst fra felles oppgang (ikke fra leiligheten). Kjøkkeninnredning og vegg i stue stemmer ikke med dagens løsning.

Kjøper anbefales å gjennomgå vedlagte tegninger, salgsoppgave og egenerklæring grundig. Det anbefales å kontakte Bærum kommune for å avklare om dagens bruk er lovlig eller om det kreves søknad om bruksendring for boden. 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, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

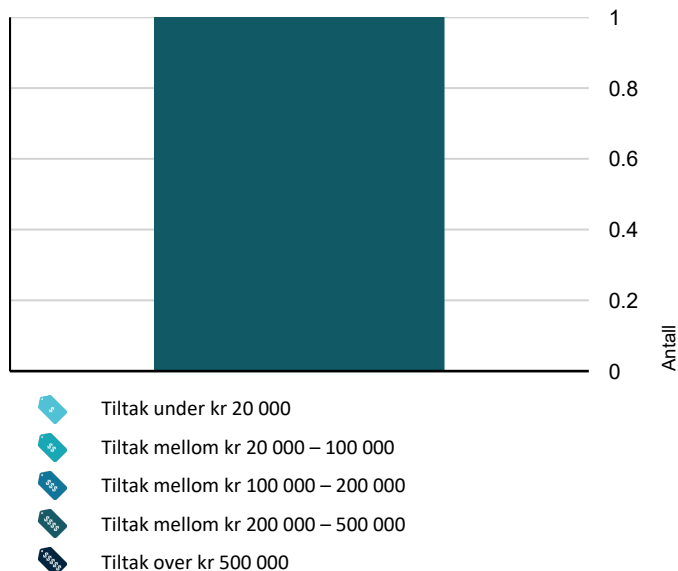
Sammendrag av boligens tilstand

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. 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 1995, 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

! Våtrom > Etasje 4 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Boligen er 31 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Det anbefales på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

UTVENDIG

TC 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i leiligheten med to-lags glass, merket prod.dato 1995.

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 befaringsstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

TC 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre merket med prod.år 1995 og brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår.

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 befaringsstidspunktet.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

Merk:

Balkongdøren mangler låsebeslag i karm som bør monteres tilbake - se bilde.



TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong og stålkonstruksjoner fra byggeår med adkomst/utgang fra stuen.

Rekkverkshøyde er målt til 0,88m og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk.

INNVEDIG

TC 2 Overflater

Beskrivelse

Laminatgulv fra ukjent år i alle rom utenom våtrom. Malte overflater for vegger og himling.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres hull etter innfestninger i vegger, samt små sprekkeformasjoner i overflatene til vegger og tak, noen mer tydelig enn andre. I soverom mot bad registreres det tegn på fukt i overflaten mot himling / yttervegg.

Konsekvens/tiltak

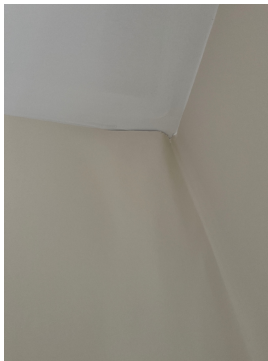
- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser, da det ble avdekket tegn på fukt i overflaten ved fuktsøk. Tapet / overflate vegg buler ut som kan være tegn på fukt eller bevegelse. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

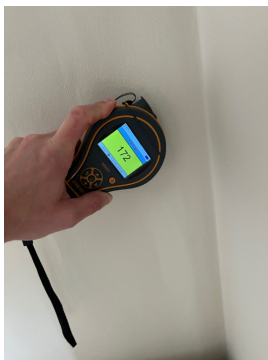
Tilstandsrapport



Riss i vegg bod.



Buler i tapet / overflate soverom



Fuktsøk ved bulet tapet soverom

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret.

Ved målinger med retningslaser på gulvet overflater registreres det opp mot 11mm totalt planavvik, og 5 mm planavvik innenfor en lengde på 2 meter.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte lyse dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres uferdige detaljer på listverk til innvendige dører, samt småskader i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Observasjonene er kosmetiske detaljer, som bør vurderes å utbedre på sikt.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov på sikt.



VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeår. Flislagte vegger og gulv. Malt himling. Innredning og toalett byttet i 2025 i følge selger.

Badet er innredet med servanttinnredning med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, dusjhjørne med dører av glass og gulvmontert toalett.

Avtrekk og tilluft er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke noen tettemansjetter ved rørgjennomføringer i vegg og ved lekkasjer kan vann følge rør inn i konstruksjoner. Armaturløsninger til dusjen henger lavt, og har erfaringsmessig tidligere vært badekar. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

Fall til gulv er vurdert som tilfredsstillende. Det registreres hulrom for gulvflis mot dør, samt hulrom for veggflis ved siden av vaskesøyle.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad vurderes grunnet våtrommets alder. Det er ingen dokumentasjon for våtrommet, samt at membran ikke kan konstateres i sluk.

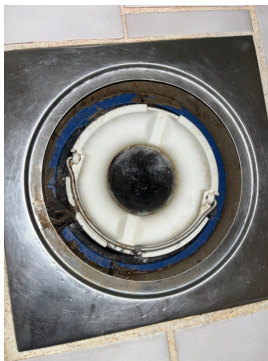
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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. Manglende dokumentasjon på membran og 31 år gammelt våtrom medfører høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Oppgradering av hele badet anbefales innen kort tid for å unngå følgeskader på tilstøtende rom. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av våtrommet grunnet alder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 4 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.

Grunnet våtrommets alder kan ikke fuktskader i konstruksjonen utelukkes, selv om det ikke ble avdekket fukt i boret hull på befaringsstidspunktet.



KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ukjent år. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Benkeplate av laminert spon med nedfelt dobbel-oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Hvitevarer som kjøll / frys, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er integrert i innredningen.

Det er montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner og komfyrvakt over kokeplate.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Tilstandsrapport



ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut til felles kanaler.
Ventilatoren er av eldre dato, men fungerer etter hensikten på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber fra byggeår.
Stoppekran er plassert under oppvaskkum.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vannrørene.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilfredsstillende avtrekk på våtrom og kjøkken.
Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, åpningsbare vinduer eller klaffventiler i ytterveggene i øvrige rom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder på ca 120 liter plasser i kjøkkeninnredning.
Berederen er ny i 2025 i følge selger.

Deler av berederen er ikke kontrollert, da denne er bygget inn i innredningen som begrenser inspeksjonsmulighetene.
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: 2025 Kilde: Egenerklæring

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer fra byggeår. Strømskap er merket med kursoversikt.

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.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er framlagt samsvarserklæring fra 2025, via boligmappa.no med beskrivelse: "Montere stikk til waterguard og fast tilkobling av varmtvannsbereder"
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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

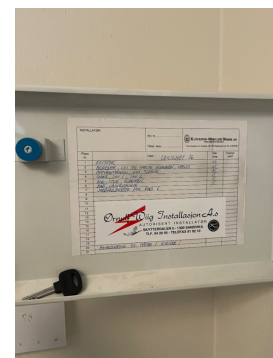
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jmfør eget 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?
Ja Det bør foretas en utvidet elkontroll da det ikke foreligger samsvarserklæringer for arbeider etter 1999, samt at det ikke foreligger dokumentasjon på kontroll fra det lokale el-tilsynet innenfor de siste 5 år.



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

Tilstandsrapport

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

Rekkverk på balkong tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverk.

HMS forhold som ligger utenfor leiligheten er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 4	75			75	5
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	75	5			5
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer 1stk bod i felles garasjeanlegg i kjeller., nr. 26 på ca. 5 m².
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket med nummer 26 med elbillader montert på vegg, rett ved boden.
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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk, ytterligere undersøkelser anbefales. Innvendig bod er tegnet med adkomst fra felles oppgang (ikke fra leiligheten). Kjøkkeninnredning og vegg i stue stemmer ikke med dagens løsning.
Kjøper anbefales å gjennomgå vedlagte tegninger, salgsoppgave og egenerklæring grundig. Det anbefales å kontakte Bærum kommune for å avklare om dagens bruk er lovlig eller om det kreves søknad om bruksendring for boden.
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, 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: Informasjon fra selger:
2025:

- Gammelt toalett ble byttet til nytt. Varmtvannsbeholder på kjøkkenet ble byttet og det ble installert vannstopper.
- Installert ny vask og baderomsskap.
- Elektrisk arbeid ifbm installering av ny varmtvannsbeholder med Aqua-stop og fuktalarm. Fasttilkobling av VVB med kippbryter. Stikk til Waterguard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	1089		26	1073 m ²	Ambita	Ikke relevant

Adresse

Jernbaneveien 37

Hjemmelshaver

Finseth Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til på Stabekk, tilbaketrukket i Jernbaneveien med umiddelbar nærhet til Stabekk sentrum med forretninger, servicetilbud og gode kollektivmuligheter.

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 på 1.073 kvm som tilhører sameiet. Fellesareal er opparbeidet og beplantet med grøntareal, busker, trær og asfalterte kjørbare gangveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.04.2026	Skisse laget av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

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.