


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kirkeveien 71A , 1344 HASLUM

 BÆRUM kommune

 gnr. 8, bnr. 712, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1030

Referansenummer: MJ6913

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.

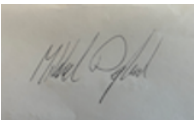
Bærum Takst og Eiendom AS

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

Byggemåte

Lys og pen 2-roms leilighet med adkomst via fellesarealer med heis eller trapp.

Byggeår: 1962 - fullstendig ombygget til leilighetsbygg ca. 2010-2012. Denne blokken var opprinnelig et kontorbygg som ble rehabilitert og bygget om til leiligheter rundt 2010.

Taket er tilnærmet flatt og tekket med sveisepapp / membran. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er i hovedsak kledd med sementplater og i pusset utførelse.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Romhøyder:

Etasje 5: 2,28m - 2,55m.

Oppvarming:

Vannbåren oppvarming (jordvarme) via radiatorer. Bygget har felles varmtvannsforsyning.

Elektrisk gulvvarme på badet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass merket prod.år 2012.

Balkongdør med rammer og karmer av trevirke, med 2-lags glass fra 2012.

Entrédør av tre med merket med B30 og 35 dB.

Utgang fra stue til balkong på 7 m². Tremmer på gulv og rekkverk av stål / glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater av 3-stavs parkett. Veggflater med malte slette flater.

Himlingsflater med malte flater. Malte innerdører.

Garderobeskap på soverom.

Etasjeskille av betong fra byggeår.

Malte slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra ombygningsåret 2012.

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Sluk av plast med synlig klemring og mansjett klemt i sluk.

Vegghengt servantskap med skapdør. Ovenpåliggende servant med

ettgreps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på

gulv i hjørnet med buede glassdører. Dusjbatteri tilkoblet

veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med synlig sistene fra

Geberit. Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via felles kanaler som fungerer etter hensikten.

Tilluftsspalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Belysning under overskap. Kjøøl / frys, komfyr, kokeplate og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Ventilator med utkast til friluft/felles anlegg. Kjøkkenvask av stål med ett-greps blandebatteri og vanntilførsel via rør-i-rør. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vann- og avløpsrør av plast. Én front er byttet i løpet av de senere årene til oppvaskmaskinen. Det er montert komfyrvakt over kokeplate, men ingen automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum som var et krav dersom bygget ble bygget etter TEK10.

Ventilator koblet mot felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekraner / stengeventiler plassert i fordelerskap på baderom.

Fordelerskap med siklemikk og overløp for avrenning til sluk på bad, samt merking av rør med oversikt på bakside dør. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra tidspunkt ved ombygging av leilighetene i 2010 - 2012.

Avløpsrør i plast fra ombygningsåret.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Vannbåren oppvarming (jordvarme) via radiatorer. Rør og

stengeventiler plassert i fordelerskap bad.

Bygget har felles varmtvannsforsyning.

Sikringsskap med automatssikringer og kursfortegnelse plassert i entré.

Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt på ca. 7 485 kvm. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper. Sameiet har også felles takterrasse med gode solforhold (se sameiets regler for bruk av denne).

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

[Gå til side](#)

BRANNTTEKNISK:

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert.

Alarmanlegg

og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

REKKVERK:

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 1,1 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong med over 10 meter ned til terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

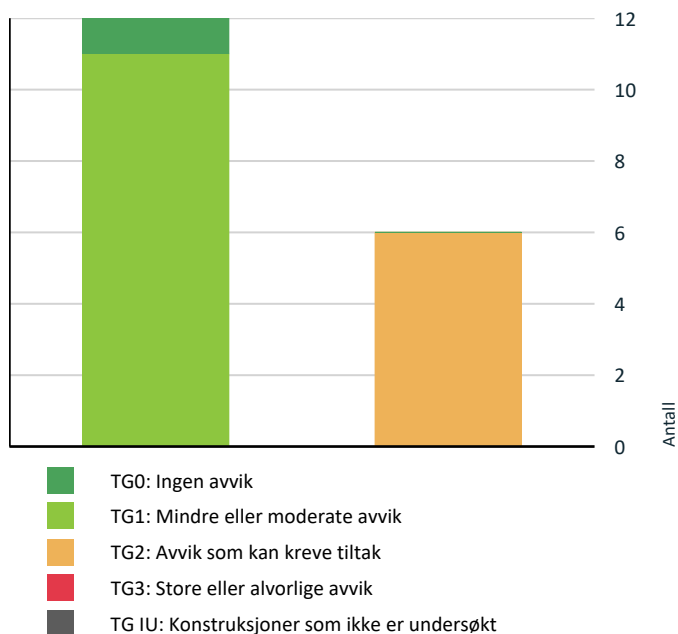
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 5 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [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](#)

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.

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Dette er valgt som normativt grunnlag som følge av overgangsregelverket som gjelder for rapporter utarbeidet før full ikrafttredelse av NS 3600:2025. Befaring: 11.05.2026. Rapportdato: 11.05.2026.

Bygningen er oppført i 1962 og bygget om i 2012, 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.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen holder normal standard, se nærmere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Deler av 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

TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass merket prod.år 2012.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen foruten vinduet på soverom med skade i rammen. 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 er 40 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu på soverom har synlige skader etter tidligere fukt, og er noe tungt å lukke.

Risiko: Skadet og tregt vindu kan ha redusert tetthet og beskyttelse mot nedbør, og skaden kan utvikle seg videre ved fortsatt bruk og værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Skade på vindu soverom.



Fuktmåling i trevirke.

TC 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med rammer og karmer av trevirke, med 2-lags glass fra 2012.

Entrédør av tre med merket med B30 og 35 dB.

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.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres slitasje på entrédør med synlige riper og hakk i karm.

Risiko: Skadet overflate kan gi noe redusert beskyttelse mot fukt og økt videre slitasje, men har normalt liten betydning for funksjon på kort sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Redusert estetikk og noe økt vedlikeholdsbehov; eventuell oppgradering eller utskifting kan bli aktuelt ved senere oppussing. Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på slitasjen. Eventuell utbedring (maling, reparasjon eller utskifting av dør/karm) kan gjennomføres som del av normalt vedlikehold.



Slitasje i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på 7 m². Tremmer på gulv og rekkverk av stål / glass.

Rekkverkshøyde er målt til 1,1 meter og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk for balkonger med en høyde på over 10 meter ned til terreng.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater av 3-stavs parkett. Veggflater med malte slette flater. Himlingsflater med malte flater. Malte innerdører. Garderobeskap på soverom.

Det er ikke registrert vesentlige synlige feil utover normal bruksslitasje på innvendige flater, med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer. Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering. Deler av overflatene var imidlertid dekket av inventar og innredning på befaringstidspunktet, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene. Det kan derfor forekomme avvik som ikke nødvendigvis var synlige ved befaring.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong fra byggeår. Etasjeskiller/Skjevheiter: følgende rom er målt opp: stue, kjøkken / stue og soverom. Målingen er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Det er kun registrert målbare skjevheter. Det er målt avvik på opp til 10mm totalt mellom kjøkken og stue. 5mm totalt på soverom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE 5 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra ombygningsåret 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det registreres fall til sluk med en høydeforskjell på 27mm fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Fallforhold i dusjsonen er målt som tilfredsstillende iht. krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres ett hakk i en gulvflis og ujevn silikonerings i dusjsonen. Ved døren er det hulrom/bom i flis, noe som kan tyde på manglende vedheft til underlaget.

Risiko: Mangelfull vedheft og ujevn silikon kan gi økt risiko for at fliser løsner og for vanninntrengning til underlaget ved sprekke-dannelser eller belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Redusert estetikk og funksjon, samt mulig lokalt behov for reparasjon/utskifting av fliser og eventuell utbedring av underlaget dersom skader utvikler seg.
Anbefalt tiltak: Ved videre løsning eller skader bør fagperson (flislegger) vurdere behov for lokal utskifting av fliser, utbedring av underlag og omlegging/forbedring av silikonfuger i dusjområdet.



Hakk i flis.



Ujevn silikon dusj.

ETASJE 5 > BAD

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med synlig klemring og mansjett klemt i sluk. Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt, tett sluk og forlenge slukets levetid.

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.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

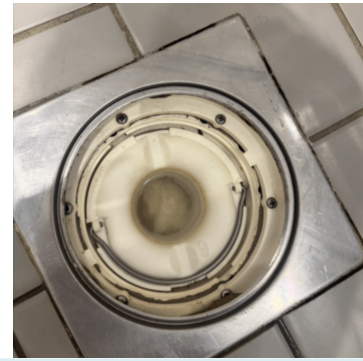
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Risiko: Eldre og udokumentert membran har økt risiko for svekket tetthet og skjulte lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Våtrommet fungerer i dag, men det må påregnes usikkerhet om restlevetid og mulig behov for utskifting av membran og underliggende konstruksjon på sikt, med tilhørende kostnader.
Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på alder og manglende dokumentasjon. Membranen kan kreve utbedring/utskifting når restlevetiden er oppbrukt eller ved tegn til fukt- eller lekkasjeskader.



ETASJE 5 > BAD

⚠ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantskap med skapdør. Ovenpåliggende servant med ettgreps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med buede glassdører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med synlig sistene fra Geberit. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Dusjdørene går ikke optimalt og har behov for justering. Det registreres svelling og slitasje på servantinnredningen.

Risiko: Feiljusterte dusjdører kan gi vannsprut ut av dusjonen. Svelling i innredningen tyder på fuktpåvirkning og kan forverres over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og levetid for innredning og dusjløsning, samt økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Dusjdørene bør justeres for bedre funksjon, og servantinnredningen må påregnes reparert eller skiftet ut ved videre oppussing/vedlikehold.



Svelling på innredning.

ETASJE 5 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via felles kanaler som fungerer etter hensikten.
Tilluftsspalte ved dør.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



ETASJE 5 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i boret hull (fra entré) 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. Ingen mulighet til å bore hull mot våtsonen til dusj, da denne grenser mot sjakt (branncelle) og felles arealer.

Årstall: 2012

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Bilde av baksiden til våtsonen (fra sjakt)



Fuktmåling i boret hull.

KJØKKEN

ETASJE 5 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Belysning under overskap. Kjøøl / frys, komfyr, kokeplate og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Ventilator med utkast til friluft/felles anlegg. Kjøkkenvask av stål med ett-greps blandebatteri og vanntilførsel via rør-i-rør. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vann- og avløpsrør av plast. Én front er byttet i løpet av de senere årene til oppvaskmaskinen. Det er montert komfyrvakt over kokeplate, men ingen automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum som var et krav dersom bygget ble bygget etter TEK10.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning utover den skadede kokeplaten.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjonene på kjøkkenet. Kokeplaten har synlige hakk og sprekker.

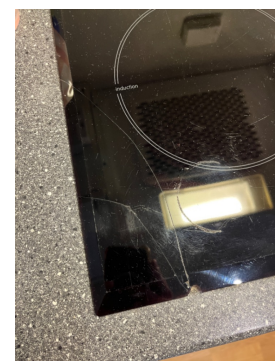
Risiko: Manglende lekkasjevarsling øker risikoen for at eventuelle lekkasjer oppdages sent, med større skadeomfang. Skadet kokeplate kan ha redusert funksjon og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt risiko for vannskader ved lekkasje, samt behov for utskifting av defekt/ skadet kokeplate.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdene. Det anbefales å montere automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjonene, og å skifte ut kokeplaten som del av normalt vedlikehold/oppgradering.



Tilstandsrapport



ETASJE 5 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator koblet mot felles anlegg.
Ventilatoren fungerer etter hensikten ved funksjonstest på befaringsdagen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

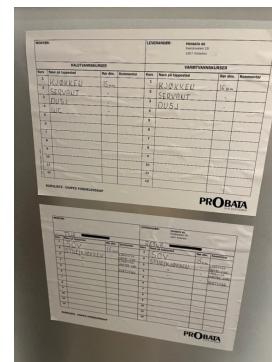
Beskrivelse

Stoppekraner / stengeventiler plassert i fordelerskap på badetrom.
Fordelerskap med siklemikk og overløp for avrenning til sluk på bad, samt merking av rør med oversikt på bakside dør. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra tidspunkt ved ombygging av leilighetene i 2010 - 2012.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra ombyggingsåret.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg med radiatoroppvarming.

Varmtvann leveres fra felles varmtvannsanlegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren oppvarming (jordvarme) via radiatorer. Rør og stengeventiler plassert i fordelerskap bad.

Bygget har felles varmtvannsforsyning.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

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.

Sikringssskap med automatssikringer og kursfortegnelse plassert i entré. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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.

2012

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?

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

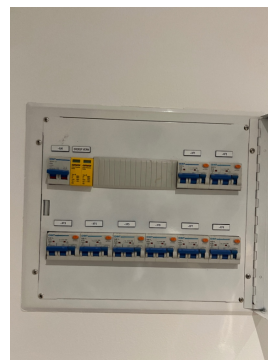
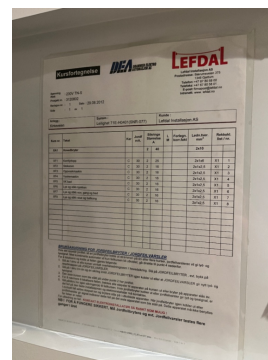
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Sikringssskap med kursfortegnelse fra ombyggingsår. Ingen endringer på elektrisk anlegg siden overtakelse i 2012 i følge eier.

På generelt grunnlagt anbefales det alltid å utføre en utvidet el-kontroll ved overtagelse av en brukt bolig.



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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

BRANNTÉKNISK:

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

REKKVERK:

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 1,1 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong med over 10 meter ned til terreng.

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.

BRANNTÉKNISK:

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

REKKVERK:

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 1,1 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong med over 10 meter ned til terreng.

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



høyde rekkverk

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

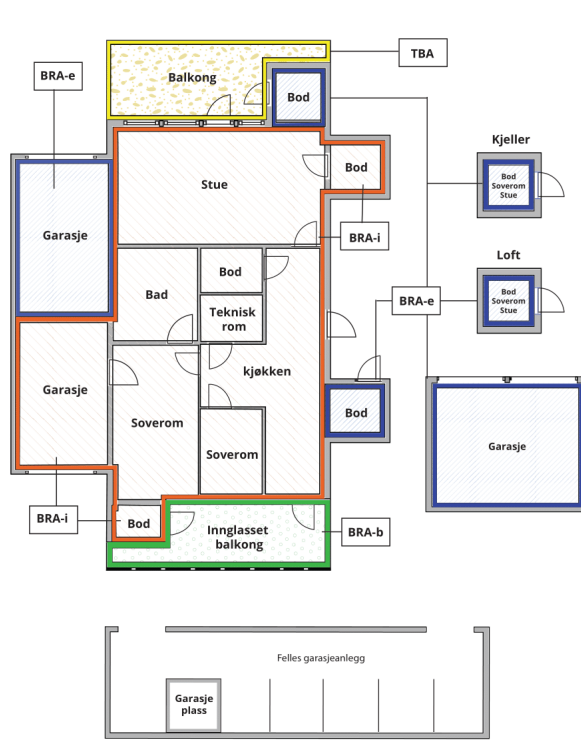
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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 5	46			46	7
Kjeller (bod)		4		4	
SUM	46	4			7
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 5	Entré, soverom, kjøkken, stue, bad		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten.
Bod som følger leiligheten (plassert i fellesareal) i kjeller er tatt med i beregningen som BRA-e.

Arealmålingen er utført med laser. Sjakt mellom bad og stue er tatt med i beregningen under BRA-i. 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 foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Amalie Brobakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	712		77	7485 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkeveien 71A

Hjemmelshaver

Brobakken Amalie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en svært ettertraktet beliggenhet i et veletablert boligområde. Her bor du sentralt, med kort vei til både T-bane og buss, samtidig som du kan nyte fredelige og naturskjønne omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca. 7 485 kvm. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper. Sameiet har også felles takterrasse med gode solforhold (se sameiets regler for bruk av denne).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.05.2026	Skisse laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	11.05.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	11.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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.