

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Claude Monets alle 21 , 1338 SANDVIKA

 BÆRUM kommune

 gnr. 52, bnr. 135, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 22672-1017

Referansenummer: QS8367

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

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

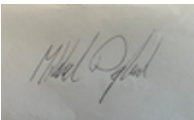
# Bærum Takst og Eiendom AS

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

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

 Bærum Takst og Eiendom

## Rapportansvarlig




Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Boligblokk over 8 etasjer + kjeller og garasje. Blokken deles med et eldresenter som er driftet av Bærum kommune. Støpt såle fundamentert til fast fjell via pæler og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Utfyllende trevegger av lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er pusset og stedvis kledd med sementplater. Tilnærmet flatt tak, teknet med sveisepapp eller tilsvarende produkt. Vinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Høyt, fritt og usjenert beliggende i 6. etasje. Innglasset balkong med utsikt. Hyggelig uteplass ved inngangsdør. Innholdsrik og god planløsning. Flott atrium med bord, beplantning m.m. Stor felles takterrasse. Heis. Garasjeplass. Innvendig bod + kjellerbod. Servicetilbud i bygget Umiddelbar nærhet til "alt" i Sandvika sentrum.

Leiligheten er gjennomgående og har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.

Leilighet med noe slitasje med hensyn til alderen og at overflatene ikke har blitt vesentlig oppgradert siden byggeåret. Det forekommer sprekkdannelser i parketten og generelle skader. Parketten har merker etter eldre fuktskader på kjøkkenet. Badet er originalt fra byggeåret og får bemerkninger på blant annet feil på fallet til baderomsgulvet og bom i flere flis. Kjøkkeninnredningen er original fra byggeåret. Kjøkkenet har generelt normal slitasje. Det ble observert spor etter støvkondens på enkelte av ytterveggene og dette stammer fra kuldebroer/utettheter i konstruksjonen.

## PARKERING:

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket med nummer 52 med mulighet for å koble til elbillader. Biloppstillingsplassen ligger bak et flåtesystem.

## OPPVARMING:

Leiligheten blir varmet opp ved bruk av radiatorer. På badet er det vannbåren gulvvarme.

## ROMHØYDER:

Etasje 6: 2,40m - 2,64m.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med rammer og karmen av trevirke, med 2-lags glass fra byggeår.  
Balkongdør med rammer og karmen av trevirke, med 2-lags glass fra byggeår.  
Entrédør med glass, merket produksjonsår 1997.

Innglasset balkong mot sydvest på ca. 6 kvm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vinylbelegg i bod og parkettgulv i øvrige rom.  
Malte overflater for vegger og himlinger.

Det registreres hakk, merker og noe bruksslitasje for dørene.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Badet er innredet med servant i innredning med benkeplate og skap, speil med belysning, veggskap, dusjhjørne og toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, og luftespalter under dørbladene. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Eldre sluk av stål uten synlig klemring eller synlig mansjett. Ukjent oppbygning av membran.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og flislagt backsplash. Belysning under overskap. Plass til hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft/felles anlegg. Dobbel kjøkkenvask med vanntilførsel via kobberrør.

Ventilator fra Villavent koblet mot felles anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system fra byggeår, samt kobberrør med plastkappe fra byggeår. Rørene er plassert i bod. Fordelerstokk og rør er ikke plassert i et eget skap.

Kobberrør er registrert på kjøkkenet.

Avløpsrør av plast og stål fra byggeår.

Veggventiler i ytterveggene. Mekanisk avtrekk koblet mot felles anlegg fra bad, toalettrom og bod.

Leiligheten har teknisk anlegg fra byggeår. Tilknyttet felles varmtvann.

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Tilførselsrør og stoppekraner plassert i bod.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod.

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

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten består av et atrium med grøntarealer og hyggelig sittegrupper.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

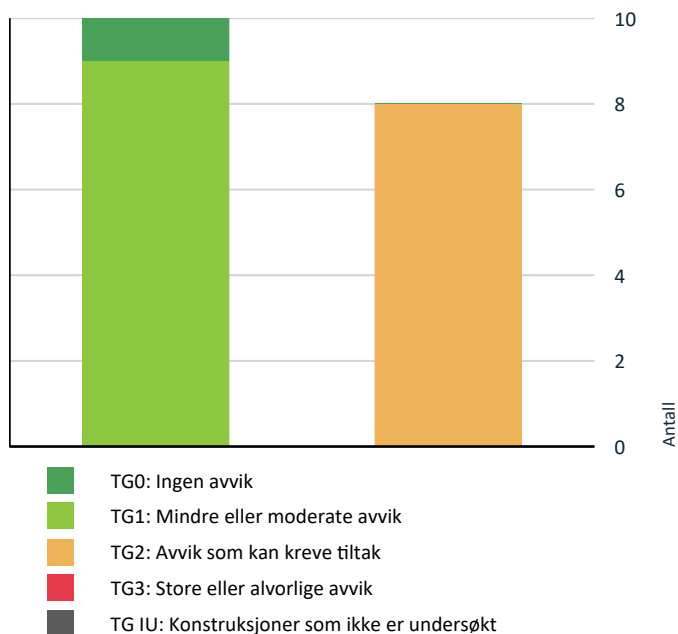
### **Boligbygg med flere boenheter**

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

Det er fremlagt godkjente tegninger for leilighetens planløsning fra byggeår. Det anbefales å sette seg godt inn i 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.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 6 > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 6 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 6 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [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.

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 1998, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1998

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

### Anvendelse

### Standard

Leiligheten holder gjennomgående standard fra byggeår, men fremstår lys og velholdt. Det vil være behov for oppgraderinger for å møte dagens krav til utstyr og standard. Det vil være behov for ytterligere vedlikehold av flere bygningsdeler grunnet alder og generell slitasje.

### Vedlikehold

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.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen av trevirke, med 2-lags glass fra byggeår.

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.

Dagen etter befaring ble utforing og listverk til vindu på soverom mot entré skiftet ut. Den originale foringen var skadet etter en eldre vannlekkasje fra utvendige konstruksjoner. Dette er i følge selger utbedret nå. På befaringstidspunktet ble det ikke avdekket fukt i konstruksjonen rundt vinduet ved fuktmåling.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør med rammer og karmen av trevirke, med 2-lags glass fra byggeår.

Entrédør med glass, merket produksjonsår 1997.

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

Balkongdør treffer mot karm ved lukking.

De registreres avvik for beslag mot terskel til ytterdørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vedlikehold og justering av dør vil føre til følgefeil og mulige utskiftning grunnet slitasje.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

Det anbefales justering av balkongdøren. Dette bør vurderes utført av fagperson.



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

#### Beskrivelse

Innglasset balkong mot sydvest på ca. 6 kvm. Plasttrekker på gulv av betong.

Rekkverket er for lavt. Iht dagens regelverk så skal rekkverk på avsatter over 10 meter fra bakkenivå, være minimum 120 cm høyt.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Vinylbelegg i bod og parkettgulv i øvrige rom. Malte overflater for vegger og himlinger.

Det er observert behov for ytterligere vedlikehold grunnet slitasje for gulv utover normal bruksslitasje.

Det er observert spor etter støvcondens på enkelte yttervegger, noe som tyder på kuldebroer/utettheter i konstruksjonen. Ingen synlige fuktskader eller mugg er registrert.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det registreres sprekkeformasjoner og generelle skader i parkettgulvet, herunder fuktskader på parketten i kjøkkenet. Skadene er av mindre omfang, men utover normal bruksslitasje for alderen.

## Konsekvens/tiltak

Høy alder og stedvis slitasje/skader på parketten og øvrige overflater. En generell modernisering av overflatene bør forventes på sikt. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten. Det ble ikke avdekket vesentlige høydeforskjeller for etasjeskille ved målinger med retningslaser. Det registreres totalt avvik på 5mm. Tilstandsgrad vurderes derfor til TG1. Mindre avvik på utførte målinger kan forekomme.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte slette dører fra byggeår.

Det registreres hakk, merker og noe bruksslitasje for dørene.

## VÅTROM

### ETASJE 6 > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeår. Badet er innredet med servant i innredning med benkeplate og skap, speil med belysning, veggskap, dusjhjørne og toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, og luftespalter under dørbladene. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.



### ETASJE 6 > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis på bakgrunn av alderen til overflatene, men også at det forekommer slitasje/skader på enkelte flater. Våtrommet har generelt oversteget forventet teknisk levetid og en rehabilitering anbefales på bakgrunn av dette.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av våtrommet på sikt grunnet alder.

### ETASJE 6 > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold er vurdert som ikke tilfredsstillende, selv om det er målt fall mot sluk.

Det registreres tydelig tegn på hulrom for gulvflis, som er et tegn på manglende vedheft til underlaget.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Eldre sluk av stål uten synlig klemring eller synlig mansjett. Ukjent oppbygning av membran.

Ved overflatesøk i våtsonen til dusj registreres ingen unormale verdier. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Forventet levetid for membran er 20 år.

## Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da membran har passert sin forventede levetid og ikke er dokumentert.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• 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.

Forholdet innebærer at våtrommet kan kreve utbedring grunnet alder på konstruksjonene og membran.



## ETASJE 6 > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servant i innredning med benkeplate og skap, speil med belysning, veggskap, dusjhjørne og toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle.

## ETASJE 6 > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via felles anlegg. Tilluft via terskler til våtrommet.



## ETASJE 6 > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i boret hull (fra bod) 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.



## KJØKKEN

### ETASJE 6 > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og flislagt backsplash. Belysning under overskap. Plass til hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft/felles anlegg. Dobbel kjøkkenvask med vanntilførsel via kobberør.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

På bakgrunn av kjøkkenets alder er det behov for modernisering, men det ble ikke avdekket slitasje av betydning utover den allerede nevnte fuktskaden på parketten.

# Tilstandsrapport



## ETASJE 6 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator fra Villavent koblet mot felles anlegg.

Ventilatoren fungerer etter hensikten ved funksjonstest på befaringsdagen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør system fra byggeår, samt kobberrør med plastkappe fra byggeår. Rørene er plassert i bod. Fordelerstokk og rør er ikke plassert i et eget skap.

Kobberrør er registrert på kjøkken. Stoppekraner fungerer etter hensikten.

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.

Rør i rør med fordelerstokk er plassert i bod, ingen lekkasjestopper eller skap med avrenning til sluk er montert for 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.

Rørenes plassering og alder innebærer at det må påregnes vedlikehold eller utskiftning på sikt.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og stål fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Alder på avløpsrør innebærer at det må påregnes vedlikehold eller utskiftning på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Veggventiler i ytterveggene. Mekanisk avtrekk koblet mot felles anlegg fra bad, toalettrom og bod.

### TG 2 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Leiligheten har teknisk anlegg fra byggeår. Tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Tilførselsrør og stoppekraner plassert i bod.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsgrad vurderes da rørene har passert over halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av anlegget på sikt grunnet alder.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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 bod. Fordelingskurser med automatsikringer fra byggeår. Strømskap er merket med kursoversikt.

### Merk:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for leiligheten.
- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

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.  
**1998**
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**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

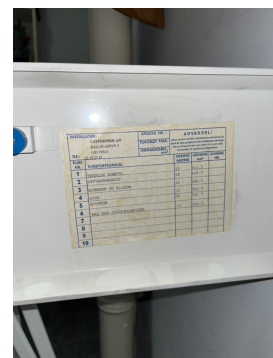
### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll, da det ikke foreligger dokumentasjon eller ytterligere informasjon om anlegget.**

**Avviket medfører at det bør påregnes vedlikehold for anlegget.**



**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR**

# Tilstandsrapport

## 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.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rekkverket til balkongen er for lavt. Iht dagens regelverk så skal rekkverk på avsatter over 10 meter fra bakkenivå, være minimum 120 cm høyt.

#### Vurdering av avvik:

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

# 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 6	82		6	88	
Etasje 1 (bod)		5		5	
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>5</b>	<b>6</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 6	Vindfang, gang, spisestue, kjøkken, stue, soverom, bod, bad, soverom 2		Innglasset balkong
Etasje 1 (bod)		Bod	

### Kommentar

Eier disponerer 1stk bod i felles bodrom i 1.etg., nr. 6 på ca. 5 m<sup>2</sup>. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eierforhold til denne boden. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden.

Innglasset balkong (BRA-b), er medregnet for innglasset 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 for leilighetens planløsning fra byggeår. 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?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Knut Helle	Kunde
	Lars Helle	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	52	135		39	4994 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Claude Monets alle 21

### Hjemmelshaver

Knut Helle, Lars Helle og Brit Marie Helle

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en god intern beliggenhet, med trappefri og enkel adkomst via heis. Her bor man med kort gangavstand til alt man trenger i hverdagen, samt med flotte turmuligheter langs bl.a. elvepromenaden.

### 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

Tomten består av et atrium med grøntarealer og hyggelig sittegrupper.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.03.2026	Skisse av leiligheten laget av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	17.03.2026	Sendt fra takstmann.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026	Sett over den 25.03.26	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	23.03.2026	(fil kunne ikke åpnes)	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026	Sett over av takstmann.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.