





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Fururabben 16A , 1361 ØSTERÅS
 BÆRUM kommune
 # gnr. 34, bnr. 200, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 22672-1021

Referansenummer: NK2762

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.

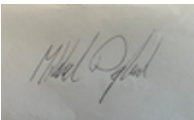
Bærum Takst og Eiendom AS

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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

Leiligheten har en smart planløsning med tre gode soverom, romslig stue med åpen kjøkkenløsning og kjøkkenøy fra 2026. Pent baderom fra 2026. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Sameiet er veldrevet, og fellesarealene er pent opparbeidet med store grønne plener, beplantning og hyggelige sittegrupper. Det er gode parkeringsmuligheter på sameiets tomt. Leiligheten fremstår moderne og oppgradert i 2026, men er bygget i 1958. Underliggende konstruksjoner, etasjeskiller og felles tekniske anlegg er fra byggeåret.

BYGGEMÅTE:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2016 og 2022. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Etasjeskiller er av betongdekke.

PARKERING:

Gateparkering/gjesteparkering etter gjeldende regler.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.

Leiligheten varmes opp gjennom radiatorer.

Felles varmtvann for bygget.

ROMHØYDER:

Etasje 3: 2,31m - 2,51m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindu i på soverom og kjøkken med tre-lags glass og prod.dato 2016.

Vindu i stue med tre-lags glass og prod.dato 2022.

Malt balkongdør i tre merket med prod.år 2022 og brann- og lydklassifisert entrédør fra ukjent år.

Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

Gulv og rekkverk er kledd med terrassebord på befaringsstidspunktet.

Rekkverkshøyde er målt til 1,02m.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Flislagt gulv i entré, parkettgulv i øvrige rom.

Malte overflater for vegger og himling.

Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret.

Malte tre-speils innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med flislagte vegger og malt himling med downlights fra 2026.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Plastsluk med klemring og synlig banemembran klemt i sluk.

Hjelpesluk i dusjonen.

Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps

blandebatteri. Speil med belysning. Dusjhjørne med dusjdødrer av glass og dusjgarnityr. Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Opplegg og plass til vaskemaskin.

Vannrør av plast og avløpsrør av plast.

Badet er koblet mot felles kanaler for ventilering, med naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som kjøp/frys, kokeplate med integrert

ventilator, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra 2026 i følge eier.

Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap på bad. Stengeventiler plassert i fordelerskap.

Avløpsrør av plast hovedsaklig byttet ut i 2026 i følge eier.

Naturlig ventilert leilighet med åpningsbare vinduer eller spalteventiler i vinduer.

Felles varmtvann for bygget.

Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Radiatorer i leiligheten

koblet mot felles anlegg.

Sikringskap plassert i innvendig i felles oppgang med automatsikringer og tilhørende kursfortegnelse.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Pent opparbeidet fellestomt bestående av gressplen, busker, lekeplasser og trær.

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

[Gå til side](#)

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

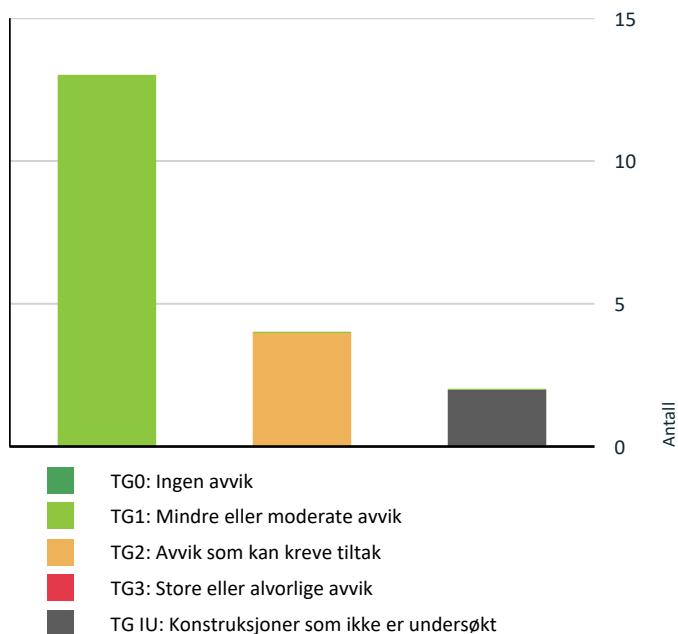
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

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 1958 og pusset opp i 2026, 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

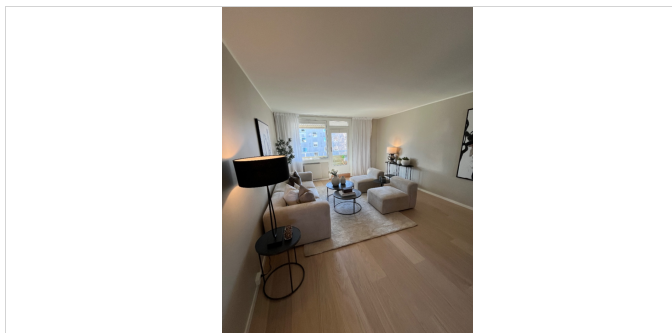
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Leiligheten er pusset opp med nytt bad, kjøkken og nye overflater. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu i på soverom og kjøkken med tre-lags glass og prod.dato 2016.
Vindu i stue med tre-lags glass og prod.dato 2022.

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

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre merket med prod.år 2022 og brann- og lydklassifisert entrédør fra ukjent år.

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.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Gulv og rekkverk er kledd med terrassebord på befaringstidspunktet.

Rekkverkshøyde er målt til 1,02m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Flislagt gulv i entré, parkettgulv i øvrige rom.
Malte overflater for vegger og himling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret. Blokken er i følge bygningsbeskrivelser fra byggeåret fundamentert på fjell. I følge NGU ligger blokken innenfor et område med leirskifer som berggrunn.

Det registreres synlige tegn på skjevheter i himling og på gulv. Målt høydeforskjell på inntil 25 mm i stue/kjøkken. Dette er typisk for boliger fra 1958 og utgjør ingen umiddelbar fare, men kan medføre at dører gnisser, skap ikke står plant og gulv føles ujevnt under møblering.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt avvik på gulvets overflate i stue / kjøkken på totalt 25mm.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte tre-speils dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med flislagte vegger og malt himling med downlights fra 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Det ble ikke avdekket hulrom under overflatene eller skader på befaringsstidspunktet.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det ble målt fall for baderomsgulvet og vurdert som tilfredsstillende på befaringsstidspunktet.

Det er målt en høydeforskjell fra topp sluk under servant til topp membran ved terskel på 30mm.

Det ble ikke avdekket hulrom under overflatene eller skader på befaringsstidspunktet.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig banemembran klemt i sluk. Hjelpesluk i dusjsonen. Membranen er dokumentert med faktura og produktdatablad.

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.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er innredet med servanttinnredning med ett-greps blandebatteri. Speil med belysning. Dusjhjørne med dusjdødrer av glass og dusjgarnityr. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg og plass til vaskemaskin. Vannrør av plast og avløpsrør av plast.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

ETASJE 3 > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert tilfredsstillende luftespalte under dørbladet. Badet er koblet mot felles kanaler for ventilering, med naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

I følge eier er det ikke mulig å montere elektrisk avtrekksvifte etter sameiets regler.

ETASJE 3 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er ikke foretatt da baderommet er nytt i 2026 og aldri har vært i bruk.

Vegg mot baderom er bygget opp som ny i 2026.

Ved overflatesøk som fuktmåling for innside vegg i dusj og utside vegg mot våtsonen registreres det normale verdier.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Integreerte hvitevarer som kjølfrys, kokeplate med integrert ventilator, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vannrør av plast (rør-i-rør) med tilfredsstillende endetetting og avløpsrør av plast.

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

Årstall: 2026 Kilde: Eier



ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator integrert i kokeplate med kullfilter.

Vegg mot kjøkkenøy har ventil som er koblet mot felles kanaler for ventilering, med naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Resirkulering av luften er ikke like effektivt til å fjerne fukt og matos som en vifte som blåser luften ut.

Kullfiltre blir mettet og må byttes regelmessig (ofte hver 3-6 måned), avhengig av bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra 2026 i følge eier.

Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap på bad. Stengeventiler plassert i fordelerskap.

Overløp går ned under servant via siklemikk på vegg.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra rørlegger.

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

Årstall: 2026 Kilde: Eier



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast hovedsaklig byttet ut i 2026 i følge eier. .

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

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

Årstall: 2026 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilert leilighet med åpningsbare vinduer eller spalteventiler i vinduer.

! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann for bygget.

Felles bygningsdeler er ikke undersøkt.

! TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen varmes opp gjennom radiatorer.

Radiatorer i leiligheten koblet mot felles anlegg.

Vurdering av avvik:

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

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

Beskrivelse

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

Sikringskap plassert i innvendig i felles oppgang med automatsikringer og tilhørende kursfortegnelse.

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

Merk:

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

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2026.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2026 Oppgradering av det elektriske anlegget i leiligheten. Se samsvarserklæring.
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?
Nei
"Demontering av gamle elektrisk anlegg.
Utfører elektrisk anlegg i hele leiligheten:
- trekke av elektrisk kurs fra sikringskap til alle rome,
- montering alle ny jordfeilbryterer,
- tilkobling elektrisk anlegg til eksisterne hovedbryter og overspenningsvern (ikke garanti)
- montering av Elko + stikkontakter,
- montering av ny varmekabler i bad og tilkobling med ny MTC4 termostat
- tilkobling av eksisterne varmekabler(v-k er ikke garanti) i gang til ny MTC4 termostat (termostat er garanti)
- montering av ny komfyrvakt med sensor i tak
- montering av downlight i baderom og tilkobling til dimmer
- montering av alle lampene (levert av kundene) og tilkobling til dimmerer Plejd/SG."
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, 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?
Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæring er fremlagt for arbeider utført i 2026.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble på befaringsdagen ikke avdekket forhold i leiligheten som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Boligen er utstyrt med røykvarslere og 6 kg pulverapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 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 3	81			81	9
Kjeller (boder)		4		4	
SUM	81	4			9
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3		
Kjeller (boder)		Bod, bod 2	

Kommentar

Det følger to stk boder i felles kjellerareal, én merket M3 på ca. 2 m² og én merket G3 ca. 2 m². Bodene er fremvist av hjemmelshaver og lagt til beregningen som BRA-e.

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. 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

Kommentar: Bad og kjøkken og overflater i leiligheten er pusset opp i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Christian Andreas Skajaa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	200		41	18418.8 m ²	Ambita	Ikke relevant

Adresse

Fururabben 16A

Hjemmelshaver

Aarstad Ellinor, Thorkildsen Sveinung

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fururabben ligger usjenert til i grønne omgivelser på Østerås, og området har alt fra skog og stier til lekeplasser og åpne grøntområder.

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

Reguleringsplaner er ikke fremlagt.

Om tomten

Pent opparbeidet fellestomt bestående av gressplen, busker, lekeplasser og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	31.03.2026	Laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	31.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	08.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

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.