

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Claude Monets alle 21 , 1338 SANDVIKA
 BÆRUM kommune
 gnr. 52, bnr. 135, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 22672-1002

Referansenummer: AJ6120

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



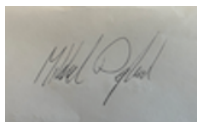
Bærum Takst og Eiendom

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.



Rapportansvarlig



Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3.etg i en rolig og tilbaketrukket del av bygget, med enkel adkomst via heis som sikrer høy komfort i hverdagen. Her får du en trygg og tilpasset bomiljø for voksne, samtidig som beliggenheten gir nærhet til Sandvika Storsenter med et bredt utvalg av butikker, serveringstilbud og servicefunksjoner. I tillegg byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter - perfekt for en aktiv og sosial hverdag.

Leiligheten består av konstruksjoner fra byggeåret. Det registreres slitasje på overflater som dører, vegger, innredninger og gulv. Tiltak med utbedringer bør påregnes. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. 2 stk vinduer er merket med produksjonsår 2023, øvrige vinduer fra byggeår.

Leiligheten selges som dødsbo og det foreligger lite informasjon om leiligheten. Det kan forekomme avvik som ikke blir oppdaget ved stikkprøver på befaring. Det anbefales å undersøke leiligheten særlig grundig.

OPPVARMING:

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Vurdert til å være vannbåren gulvvarme i bad.

ROMHØYDER:

Etasje 3: 2,14m - 2,42m

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige fasader kledd med teglstein.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Malte overflater på vegger og i himling. Gulv av parkett, vinylbelegg og flis.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagte vegger og malt himling.

Åpent dusjhjørne.

Servantskap med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Glatte hvite fronter. Benkeplate i laminert spon, med nedfelt kum i stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Integrert

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv. Malte overflater på vegger og i himling. Gulvmontert toalett. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap plassert i bod.

Fordelerstokk for vannrør plassert i bod med tilgang til stoppekraner og tilførselsrør til vannvarme.

Mekaniske avtrekk for bad, toalettrom og bod koblet mot felles anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiertomt på 4 994 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet steinlagt bakgård med diverse beplantning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

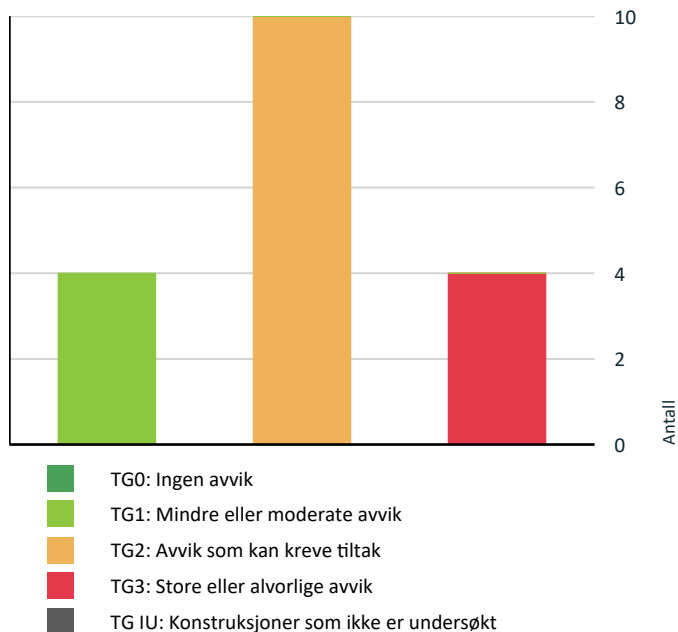
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

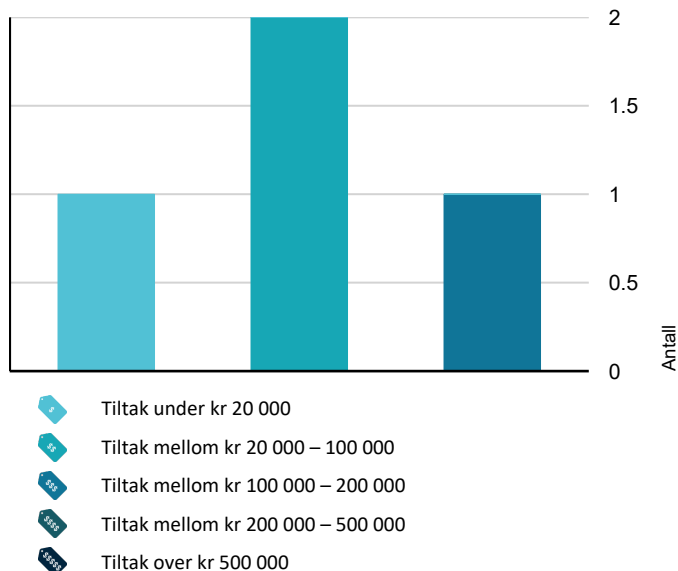
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak krypkjeller, yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, felles terrasse, etasjeskiller, piper og evt. fyringsanlegg. Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. 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.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje 3 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1998

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leilighet med synlig bruksslitasje. Tekniske installasjoner og overflater generelt i leiligheten er fra byggeåret. Det registreres slitasje utover normal bruksslitasje for gulvene, samt sprekker, tidligere fuktmerker og noe svikt. Innerdørene er slitt, synlige merker og hakk er registrert. Badetrom og toalettrom fra byggeåret. Vinduer og ytterdører fra byggeår. 2 stk vinduer på 2 soverom er merket med Prod.år 2023. Det bør påregnes kostnader i forbindelse med vedlikehold og renovering av leiligheten grunnet alder og generell slitasje.

Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

Vedlikehold

- Bad og toalettrom fra byggeår bør påregnes å renovere grunnet alder og slitasje.
- Gulvene i leiligheten er slitt og bør skiftes ut.
- Det registreres en del oppsprekking mellom vegger og himling som bør utbedres.
- Kjøkken med en noe slitt innredning i benkeskap og på gulv. Ved funksjonstesting fungerte ikke ventilator på befaringsdagen. Tiltak og vedlikehold bør påregnes.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merket med produksjonsår 1998.

2stk vinduer av PVC på hvert soverom med 2-lags glass merket produksjonsår 2023.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Profilert/slett entrédør med glass, merket produksjonsår 1997. To-fløyet balkongdør og én balkongdør merket produksjonsår 1998.

Forventet levetid for ytterdører med glass er 40 år.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres behov for mer vedlikehold og mindre reparasjoner for ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet innebærer at det kan bli behov for utbedringer og vedlikehold.

Det bør vurderes å vedlikeholde dør og låsemekanisme ytterligere.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda på 8 kvm. Gulvflate belagt med teppe. Rekkverk av metall og glass samt håndløper av tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 105 cm.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Det er observert behov for utskifting av gulv grunnet slitasje utover normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulv med oppsprekking, tidligere fuksskader, svikt og merker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vedvarende slitasje på overflatene kan føre til økte vedlikeholdskostnader.

Forholdet innebærer at parkettgulvene krever utbedring grunnet slitasje.

Ytterligere vedlikehold og utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten. Mindre avvik kan forekomme.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Høydeforskjeller for gulv kan føre til økte vedlikeholdskostnader. Forholdet innebærer at gulvkonstruksjonen kan kreve utbedring. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson samt vurdere avretting av gulvoverflatene i kombinasjon med utskiftning av parkett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Innvendige dører

Hvite innerdører med en del bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innerdørene har skader på dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tiltak med lokale utbedringer må påregnes.

Vedvarende slitasje kan før til økte vedlikeholdskostnader. Det anbefales at skadene utbedres lokalt av en fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Baderom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av plast med klemring.

Det registreres hulrom for flisgulv på baderommet. Avtrekk og tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende ved funksjonstesting på befaringsdagen. Det er observert en del merker, tidligere innfestninger og slitasje for rommet. Tiltak må påregnes grunnet alder.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en del hull etter tidligere innfestninger i vegg som bør tettes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Ved kontroll av gulv registreres det hulrom for noen fliser i dusjsjonen. TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk av plast med synlig klemring.

Ved overflatesøk i våtsonen til dusj registreres det forhøyede verdier for nedre del av vegg. Overflatesøk er kun en indikasjon og fukt i konstruksjonen kan ikke konstateres uten ytterligere undersøkelser.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Åpent dusjhjørne med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via felles anlegg. Tette terskler inn til rommet.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Ved funksjonstesting fungerer ikke avtrekket optimalt. Det er ikke etablert tilluft ved dørterskler til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Forholdet innebærer at ventilasjonen kan kreve utbedring.

ETASJE 3 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone vender mot fellesarealer og det er derfor ingen mulighet til å bore hull i tilstøtende konstruksjon.

Ved overflatesøk i våtsonen til dusj registreres det forhøyede verdier for nedre del av vegg. Overflatesøk er kun en indikasjon og fukt i konstruksjonen kan ikke konstateres uten ytterligere undersøkelser.

KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Glatte hvite fronter. Benkeplate i laminert spon, med nedfelt kum i stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Integrert ventilator med avtrekk. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast. Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler.

På generelt grunnlag anbefales det å montere automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er observert skader på skrog under oppvaskkum. For gulvet registreres det skader etter tidligere fukt på gulv. Ved overflatesøk for fukt registreres det ingen unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator fra Villavent koblet mot felles anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ved funksjonstesting fungerer ikke ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Forholdet innebærer at ventilator kan kreve utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

ETASJE 3 > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett. Enkel skapinnredning. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Toalettsisternen bruker vesentlig lang tid på å fylle seg med vann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting av toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system 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:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- 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 bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og utskiftning bør påregnes på sikt.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Vannbåren varme

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.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og utskiftning bør påregnes på sikt.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (trygget 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.

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, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



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.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brannceller.

Vurdering av avvik:

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

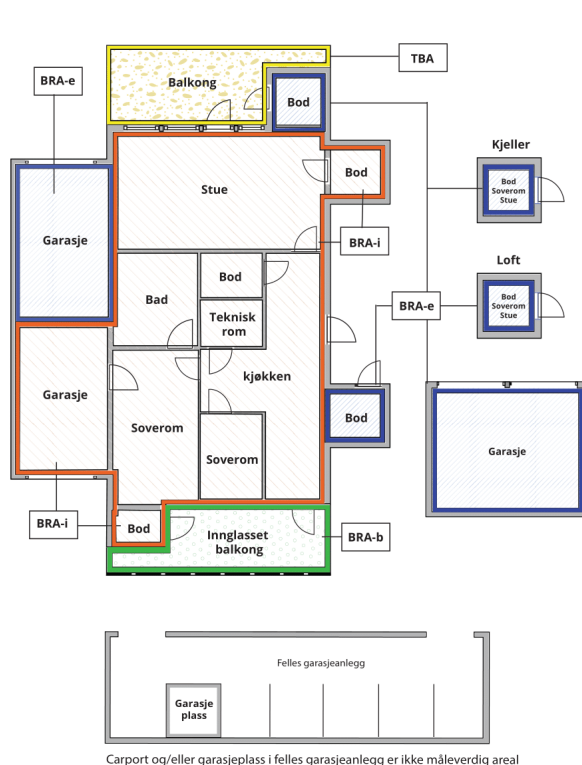
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	117			117	7
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	117	5			7
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Bad, entré, kjøkken, toalettrom, bod, spisestue, soverom, soverom 2, gang		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

I følge selger følger det en gitterbod i fellesarealet i 1.etg. på ca. 5 m². Boden er tatt med i beregningen som BRA-e. Boden er merket med nr 5.
I følge selger følger det en biloppstillingsplass i felles lukket garasjekjeller, plass merket med nr. 58.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befarings tidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	52	135		15	117 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Claude Monets alle 21

Hjemmelshaver

Stenseng Madli Arnhild Økland, Stenseng Nikolai
Hermod

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentralt beliggende i attraktive Atriumgården/Vennersborg i Sandvika, mellom Kommunegården og Sandvika Storsenter.

Det er direkte utgang fra Vennersborg til Claude Monets Allé hvor det er store oppvarmede fortauer og lett adkomst til alt hva Sandvika har å by på av forretninger og servicetilbud, kino, kulturhus, bibliotek samt hyggelige caféer og spisesteder. Få minutters gange til Sandvika stasjon med buss, tog og flytog.

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

Eiendommen er regulert til "bolig/forretning", "gang-/sykkelvei", "torg" og "kjørevei" i henhold til reguleringsplan Sandvika Vest med planID 1979050 datert 21.10.1987

Eiendommen er regulert til "annen veggrunn-teknisk anlegg" i henhold til reguleringsplan E16 Kjørbo - Wøyen med planID 2008027 datert 15.06.2011.

Om tomten

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong og stål.

Byggegrunn: Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	15.01.2026	
3	15.01.2026	
4	15.01.2026	
5	16.01.2026	
6	16.01.2026	
7	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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