

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Haganjordet 24 , 1351 RUD

 BÆRUM kommune

 gnr. 78, bnr. 17, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 22672-1003

Referansenummer: AG7186

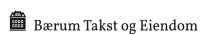
Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



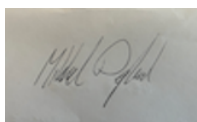
Bærum Takst og Eiendom

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

Det registreres slitasje på overflater som dører, vegger, innredninger og gulv. Tiltak med utbedringer bør påregnes. Leiligheten har en standard fra 2008 og det er ikke gjort endringer på konstruksjoner eller innredninger siden byggeåret. For stoppekraner i rørskapene registreres det mindre lekkasjer som må utbedres av en fagperson. Servant lekker fra avløpsrør på bad/vaskerommet, utbedring må påregnes. Det mangler en dusjdør på bad/vaskerom. Entrédøren bør justeres. Øvrige rom med synlig bruksslitasje. 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.

ROMHØYDER:

Etasje 3: 2,18m - 2,50m.

OPPVARMING:

Gulvvarme på badene.

Øvrige rom med oppvarming via panelovner / løsovner.

Felles varmtvann i følge selger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags glass fra 2007.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Entrédør er lyd- og brannklassifisert (B30/35dB)

Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2007.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen, foruten mindre justeringer av entrédøren. Balkong med støpt dekke på ca 14 m² med rekkverk i stål og glass. Det ble ikke avdekket feil eller øvrige skader ved besiktigelsen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte overflater vegger og himling. Parkett på gulvene.

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten.

Mindre avvik kan forekomme.

Malte slette dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderomskabin fra byggeår med flislagte vegger og takplater i himling. Det er etablert et mekanisk avtrekk på badet og en tilstrekkelig luftespalte under dørbladet til baderomsdøren. Dusjhjørne med dusjdører og hånddusj. Innredning med servant og ett-greps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget

sisterne. Fordelerskap for vannrør plassert over dusj med hull i dør for avrenning mot sluk. Flislagte vegger og takplater i himling. Flislagt gulv. Sluk av plast med vannlås. Baderommet er bygget som baderomskabin.

Baderomskabin fra byggeår med flislagte vegger og takplater i himling. Det er etablert et mekanisk avtrekk på badet og en tilstrekkelig luftespalte under dørbladet til baderomsdøren. Dusjhjørne med dusjdør og hånddusj. Innredning med servant og ett-greps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sisterne. Fordelerskap for vannrør plassert over dusj med hull i dør for avrenning mot sluk. Opplegg for vaskemaskin. Flislagte vegger og takplater i himling. Flislagt gulv. Sluk av plast med vannlås. Baderommet er bygget som baderomskabin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med lyse slette fronter fra Sigdal. Benkeplate i laminat/finert spon, nedfelt kum i stål og ettgreps blandebatteri. Frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med integrert avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra byggeår. Rør-i-rør system til baderommene er plassert i lukket fordelerskap i himling over dusj med hull i dør for avrenning mot sluk.

Stengeventiler plassert i fordelerskap.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk på kjøkken og badene via felles kanaler.

Luftespalte for tilluft under dørblad til badene.

Tilluft via ventiler i vegger.

Sikringsskap plassert i innvendig bod med automatssikringer og tilhørende kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er pent opparbeidet med store grøntarealer/plen og prydbusker. Asfalterte gang og adkomstveier. Lekeapparater og sandkasse på fellesarealer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

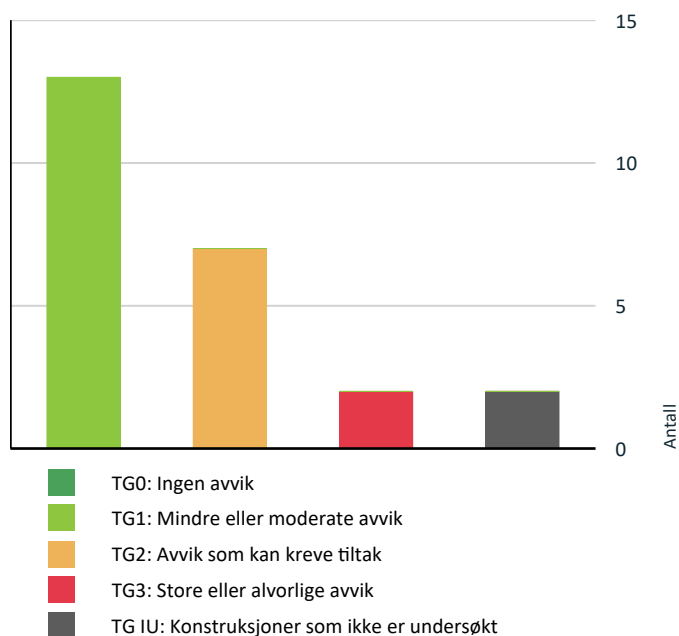
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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.

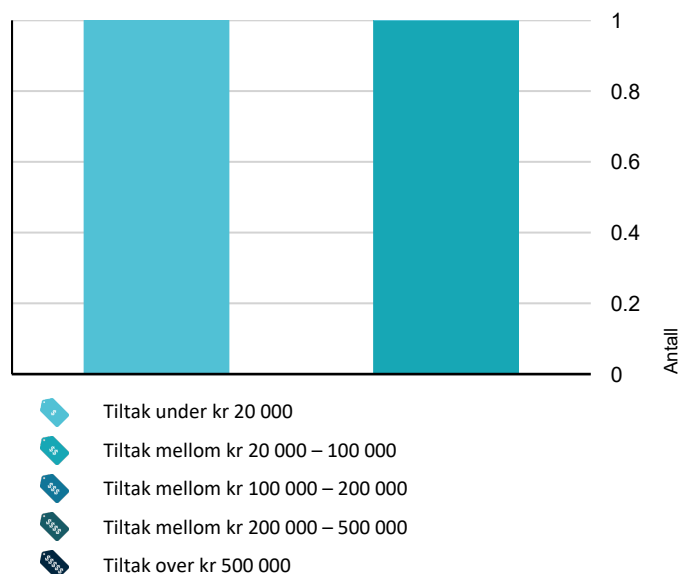
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 2008, 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	
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Det registreres noen avvik som bør utbedres - for nærmere beskrivelse se TG2 og TG3.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men krever noen utbedringer på badetrom og kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags glass fra 2007.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

TG 1 Dører

Entrédør er lyd- og brannklassifisert (B30/35dB)
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2007.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen, foruten mindre justeringer av entrédøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke på ca 14 m² med rekkverk i stål og glass.
Det ble ikke avdekket feil eller øvrige skader ved besiktigelsen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Malte overflater vegger og himling. Parkett på gulvene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er observert hakk, merker og noe fuktskjolder for gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert et avvik på 11mm innenfor en lengde på 2m.

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 mulig utbedring.

TG 1 Innvendige dører

Malte slette dører fra byggeår.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderomskabin fra byggeår med flislagte vegger og takplater i himling. Det er etablert et mekanisk avtrekk på badet og en tilstrekkelig luftespalte under dørbladet til baderomsdøren. Dusjhjørne med dusjdører og hånddusj. Innredning med servant og ett-greps blande batteri. Veggmontert toalett med innebygget sistene. Fordeleskap for vannrør plassert over dusj med hull i dør for avrenning mot sluk.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og takplater i himling.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med vannlås. Baderommet er bygget som baderomskabin.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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 membran kan kreve utskifting på sikt.



ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger fra byggeår. Servant, dusj og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det registreres overfladiske riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Forholdet kan kreve utbedringstiltak.



ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Innredninger fra byggeår. Servant, dusj og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det registreres overfladiske riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Forholdet kan kreve utbedringstiltak.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk på bad via felles kanaler.

Tilstandsrapport

ETASJE 3 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktsøk på overflater og gjort fuktsøk uten unormale verdier. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg, da dusjonen treffer mot nabokonstruksjoner og badet er bygget som en kabin.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ingen mulighet til å foreta hulltaking mot våtsone da våtrommene er bygget som baderomskabiner.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Ingen mulighet for hulltaking. Ved overflatesøk på badene registreres det ingen unormale verdier.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Baderomskabin fra byggeår med flislagte vegger og takplater i himling. Det er etablert et mekanisk avtrekk på badet og en tilstrekkelig luftespalte under dørbladet til baderomsdøren. Dusjhjørne med dusjdør og hånddusj. Innredning med servant og ett-greps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sistene. Fordelerskap for vannrør plassert over dusj med hull i dør for avrenning mot sluk. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og takplater i himling.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med vannlås. Baderommet er bygget som baderomskabin.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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 membran kan kreve utskifting på sikt.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist drypplekkasje fra servantavløp.
- Én dusjdør mangler og avløpsrør under servant lekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og utskiftninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk på bad via felles kanaler.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktsøk på overflater og gjort fuktsøk uten unormale verdier. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg, da dusjonen treffer mot nabokonstruksjoner og badet er bygget som en kabin.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ingen mulighet til å foreta hulltakning mot våtsone da våtrommene er bygget som baderomskabiner.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Ingen mulighet for hulltakning. Ved overflatesøk på badene registreres det ingen unormale verdier.



KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse slette fronter fra Sigdal. Benkeplate i laminat/finert spon, nedfelt kum i stål og ettgreps blandebatteri. Frittstående kjøl/frysescap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med integrert avtrekk ut.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det anbefales å montere elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt over kokeplate.



ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator med integrert avtrekk ut via felles anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser om at ventilatoren trekker svakt og ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatorens tilstand og alder gjør at det bør påregnes vedlikehold og mulige utskiftninger.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra byggeår. Rør-i-rør system til baderommene er plassert i lukket fordelerskap i himling over dusj med hull i dør for avrenning mot sluk. Stengeventiler plassert i fordelerskap.

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

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved funksjonstesting drypper det vann fra stoppekran for kaldt vann i begge rør-skapene.

Konsekvens/tiltak

- Stoppekranen må utbedres.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk på kjøkken og badene via felles kanaler.

Luftespalte for tilluft under dørblad til badene.

Tilluft via ventiler i vegger.

Ventilasjon er vurdert opp mot forskrifter for oppføringstidspunktet.

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.

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

Sikringsskap plassert i innvendig bod med automatssikringer 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 er ikke fremlagt samsvarserklæring for baderskabinen.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for nyanlegg fra byggår.

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 eltilsynsrapport 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.

2008

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?

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?

Nei

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, 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?

Nei

Generell kommentar

Selger opplyser om: "Kjenner ikke til at noe er gjort med det elektriske anlegget i leiligheten. Vet ikke om anlegget er kontrollert siden mine foreldre flyttet inn i 2009. Har aldri hørt at det har vært noen problemer med det elektriske anlegget i leiligheten."



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

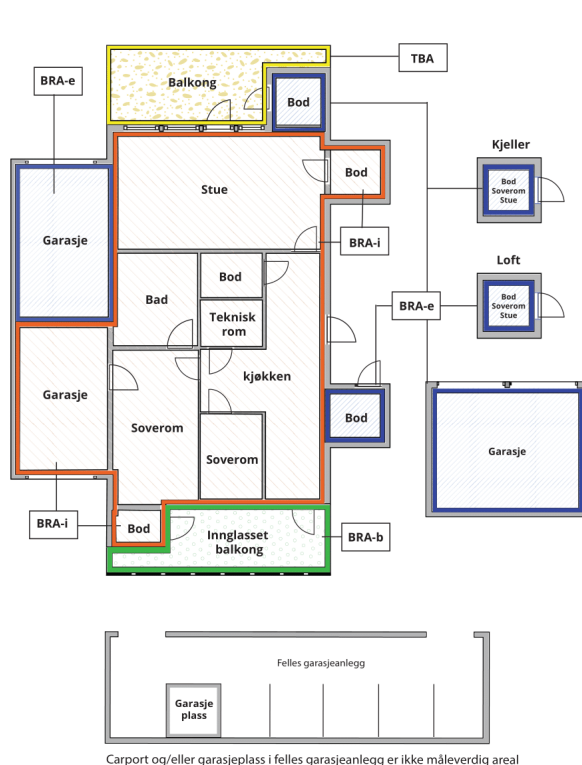
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	105			105	14
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	105	5			14
SUM BRA	110				

Romfordeling

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

Kommentar

I følge selger følger det en gitterbod i fellesarealet ved garasje på ca. 5 m². Boden er tatt med i beregningen som eksternt bruksareal BRA-e. Boden er merket med nr 24. I følge selger følger det en biloppstillingsplass med elbillader i felles lukket garasjekjeller, plass merket med nr. 26. 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 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.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	May Brit Undheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	78	17		24	32057 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Haganjordet 24

Hjemmelshaver

Undheim Judith Bergliot, Undheim Kjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Haganjordet 24 er en usjenert eierleilighet med god intern beliggenhet. Leiligheten har utgang til en sydvendt balkong med gode solforhold. Et hyggelig område med kort avstand til barnehage/skole, kollektivtransport og servicetilbud. Nærområdet byr også på flotte grøntarealer, lekeplass samt gode turmuligheter (bl.a. Kolsåstoppen).

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

Pent opparbeidet fellestomt med asfalterte adkomstveier, gangveier og biloppstillingsplasser. Gressplen og beplantning rundt bygningene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	15.01.2026	
3	15.01.2026	
4	15.01.2026	
5	15.01.2026	
6	20.01.2026	

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 funksjonssprøving 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.