

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kjørbokollen 41 , 1337 SANDVIKA

 BÆRUM kommune

 gnr. 52, bnr. 144, snr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 22672-1006

Referansenummer: NY1336

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.

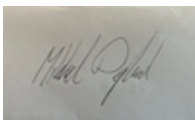
Bærum Takst og Eiendom AS

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

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjørbokollen 41 - en lys, stor og praktisk 3-roms selveierleilighet med heisadkomst og garasjeplass m/elbillader. Boligen har en meget attraktiv og sentral beliggenhet i Sandvika i Bærum kommune. Fra boligen er det kort vei til et rikelig servicetilbud, kulturtilbud, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder.

Leiligheten har en praktisk og hendig planløsning og inneholder: en hyggelig entré, stor og lys stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 15 kvm, tidløst kjøkken, 2 soverom og et flislagt bad med gulvvarme.

Parkering

Parkering for en bil i felles oppvarmet garasjeanlegg med automatisk portåpner. Heis fra garasje til leilighetene. Elbillader er montert.

Gjesteparkering på felles parkering ute.

Romhøyder:

Etasje 2: 2,19m - 2,52m.

Oppvarming:

Vannbåren varme i alle gulv utenom toalettrom. Gasspeis montert i stuen.

Hjemmelshver opplyser om:

”Følgende er gjort siden jeg kjøpte leiligheten mars 2025.

Fjernet en lettvegg i kjøkken/stue. Egeninnsats

Nytt kjøkken fra IKEA, egeninnsats.

Fjernet tappet fra veggene. Egeninnsats

Malt veggene. Egeninnsats

Nye lister i alle rom. Egeninnsats

Nye dører til soverommene, bod, stue, bad og toalett.

Egeninnsats

Slipt parkett. Egeninnsats

Flis på flis, nytt servant og speil på gjestettoalett. Egeninnsats.

Det fantes ingen sluk eller gulvvarme på gjestettoalett.

Ny dusjvegg, dusjsett, servant, speil og skap. Egeninnsats.

Noen løser fliser på balkong, som er reparert. Egeninnsats.

Nedforet himling i stue. Egeninnsats

Alt elektrisk arbeid er utført av elektriker.”

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i 2002, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i flatt oppforet betongdekke, teknet med takpapp/folie. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Skyvedør til balkong med tolags isolerglass, produsert i 2002. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 15 m². Fliser på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon med glass- og stålplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte overflater på vegger og i himling. Fliser på vegg til bad og wc. Flislagte gulv på wc og bad, parkett i øvrige rom. Det registreres behov for lokal utbedring av gulv på kjøkken. Hvite fyllingsdører fra 2025 i følge eier.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom fra byggeår. Dusjvegg av glass, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og skuffeinndredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Ny dusjvegg, dusjsett, servant, speil og skap i 2025 i følge eier. Fliser på veggene og malt himling. Flislagt gulv med varme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2025 i følge eier. Slette hvite fronter. Benkeplate i laminert spon. Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Nedfelt kokeplate i kjøkkenbenk. Ventilator med avtrekk fra byggeår. Integrert kjøll / frys, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra byggeår med nye overflater i 2025. Toalettstål fra byggeår. I følge eier er det lagt flis på flis, nytt servant og speil på gjestettoalett i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra byggeår. Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap med sprutdeksler under oppvaskkum på kjøkken. Avløpsrør av plast fra byggeår.

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i innvendig bod fra byggeår. Avtrekk fra kjøkken, bad, toalett og oppholdsrom.

Gasspeis i stuen fra byggeår.

Vannbåren varme fra byggeår i alle gulv utenom toalettrom i følge eier. Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i bod.

Sikringsskap plassert i innvendig bod med automatssikringer og tilhørende kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt i sameiet. Tomten er hensiktsmessig opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker, trær og annen beplantning. Adkomsten er asfaltert og dels hellelagt. Indre veier og utvendig adkomst til Sandvika er oppvarmet med snø- og is-smelteanlegg. Gode adkomstforhold. Det tillegges at det for beboerne på Kjørbokollen er direkte adkomst til Sandvika Storsenter via heis i garasjeanlegget.

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

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er på befaringsdagen ikke avdekket noen forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

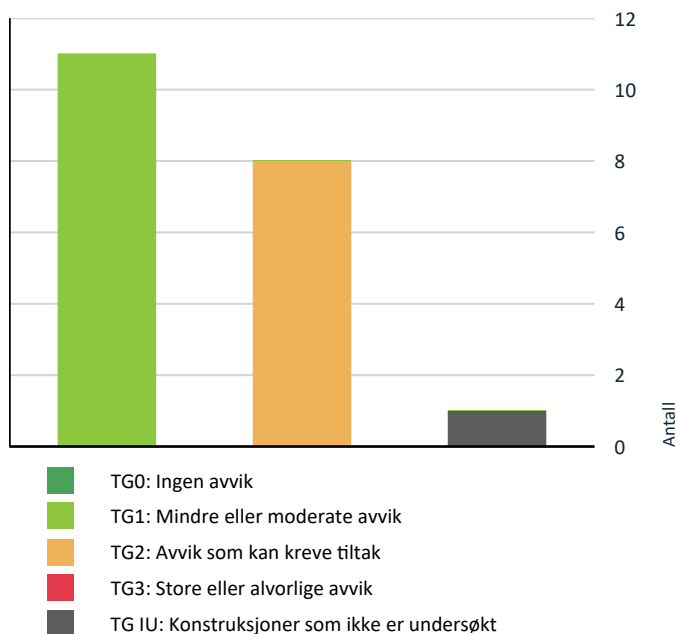
Boligbygg med flere boenheter

- 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.

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.

Bygningen er oppført i 2002, 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [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
2002

Anvendelse

Standard

Velholdt og tiltalende selveierleilighet med god planløsning.
Vannbåren varme i alle rom, utenom toalettrom.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikehold. Det er foretatt overflateoppussing av overflater i 2025 i følge eier. Se nærmere beskrivelser i rapport.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags glass fra byggeår.
Det registreres delaminering av glass for noen av vinduene. Se under.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Indikasjoner på punktering av noen glass er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av glassene.



TG 1 Dører

Slett entrédør fra byggeår, merket med B30 og 35dB. .
Skyvebalkongdør med 2-lags glass fra byggeår.

Forventet levetid for ytterdører med glass er 40 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt balkong på ca 15 m. Rekkverk av stål og glass.
Høyde på rekkverket er målt til 1,15m.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er registreres en sprukket flis, samt tydelige tegn på hulrom under flisene. Hulrom er et tegn på at flisene har manglende vedhæft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer for flisene.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater med normal bruksslitasje.

Fliser på wc og bad, parkett i øvrige rom.
Flislagte vegger på wc og bad, malte overflater for vegger i øvrige rom.
Malte overflater i himlinger i alle rom.

Det registreres behov for lokal utbedring av gulv på kjøkken. Knirk for deler av gulvet registreres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Overflater en generell ikke-fagmessig utførelse. Dette gjelder i hovedsak sliping/lakkering av gulv, og sprekk på gulv til kjøkken der gulvet er løsnet fra overflate.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av gulv.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter i overflatene på befaringsdagen. Mindre avvik kan forekomme.

TG 1 Innvendige dører

Hvite fyllingsdører fra 2025 i følge eier.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Baderom fra byggeår. Dusjvegg av glass, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og skuffeinredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Ny dusjvegg, dusjsett, servant, speil og skap i 2025 i følge eier.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dette avviket.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.

Fall til sluk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er avdekket hulrom/bom på overflatene.

TG2:

Risiko: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende grunnet noe motfall målt ved dør. Hulrom registrert ved noen gulvflis. Terskel til dør er tett, ingen tilluft til rommet.

Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dusjkabinett. Overvåk tilstanden grunnet alder. Tilluft ved dørterskel bør etableres.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis tegn til hulrom i gulvoverflatene.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med synlig mansjett i klemring.

Membran fra byggår med ukjent utførelse, ingen dokumentasjon.

Membranen har passert sin forventede levetid.

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

Forventet levetid for membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da membran har passert sin forventede 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.

Tilstandsrapport

Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegg av glass, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og skuffeinnredning med heldekkende servant og ett-greps blandebeholder. Toalett fra byggeår. Ny dusjvegg, dusjsett, servant, speil og skap i 2025 i følge eier.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i himling som fungerer etter hensikten. Tilluft til våtrommet er etablert ved dørterskel.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsone treffer mot kjøkken og nabovegg. Det ble utført fuktsøk på overflater og gjort fuktsøk uten unormale verdier.

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 denne treffer mot kjøkken og nabokonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

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



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2025 i følge eier.

Slette hvite fronter. Benkeplate i laminert spon. Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebeholder. Nedfelt kokeplate i kjøkkenbenk. Ventilator med avtrekk fra byggeår. Integrert kjøll / frys, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

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

På generelt grunnlag anbefales å montere elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt over kokeplate.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fra byggeår.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår med nye overflater i 2025. Toalettstål fra byggeår.

I følge eier er det lagt flis på flis, nytt servant og speil på gjestetoalett i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra byggeår. Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap med sprutdeksler under oppvaskkum på kjøkken.

Stengeventiler plassert i fordelerskap.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør til rør-i-rør-system under oppvaskkum til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov. Ved lekkasjer fra anlegget kan andre bygningsdeler bli skadet.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

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

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i innvendig bod fra byggeår. Avtrekk fra kjøkken, bad, toalett og oppholdsrom.

Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rens minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

! TG 2 Andre installasjoner

Gasspeis i stuen fra byggeår.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Hjemmelshaver opplyser om:

"- Alfa Olis Gass & VVS AS har hatt service av gassanlegget i 2025. Ingen avvik registrert."

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gasspeis i stuen fra byggeår. Manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt iht. NS3600 sine beskrivelser.

Manglende dokumentasjon kan føre til ukjente feil eller mangler som ikke blir oppdaget på en befaring.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra byggeår i alle gulv utenom toalettrom i følge eier. Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i bod.

Tilstandsgrad er vurdert iht. alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

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.

Tilstandsrapport

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

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 fra byggeår.
- Det forligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet.

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.

2002 Anlegget er fra byggeår. Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2025 med beskrivelse: "Kjørbokollen 41, 1337 Sandvika *Servicearbeid i forbindelse med oppussing

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for alt av arbeid siden byggeår.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

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?

Nei Det forligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop 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? 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?

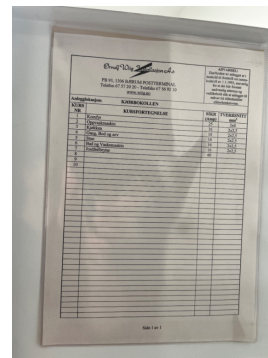
Ja

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?

Nei

Generell kommentar

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2025, men ingen samsvarserklæring fra byggeår eller senere.



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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Det er på befaringsdagen ikke avdekket noen forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

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

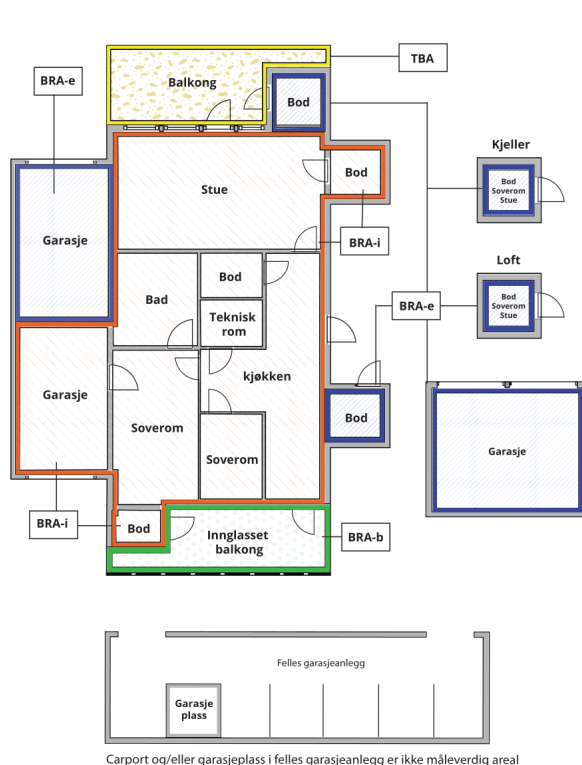
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	90			90	15
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	90	5			15
SUM BRA	95				

Romfordeling

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

Kommentar

I følge selger følger det en gitterbod i fellesarealet i u.etg. på ca. 5 m². Boden er tatt med i beregningen som BRA-e. Boden fremvist av eier og er merket med nr 187. Leil 76.

I følge selger følger det en biloppstillingsplass i felles lukket garasjekjeller, plass merket med nr. 55.

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

Kommentar: Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i 2025. Se beskrivelse under "Elektrisk anlegg".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Elias Najafi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	52	144		76	9733 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Kjørbokollen 41

Hjemmelshaver

Najafi Elias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en meget attraktiv og sentral beliggenhet i Sandvika i Bærum kommune. Fra boligen er det kort vei til et rikelig servicetilbud, kulturtilbud, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder.

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

Felles eiet tomt i sameiet. Tomten er hensiktsmessig opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker, trær og annen beplantning. Adkomsten er asfaltert og dels hellelagt. Indre veier og utvendig adkomst til Sandvika er oppvarmet med snø- og is-smelteanlegg. Gode adkomstforhold. Det tillegges at det for beboerne på Kjørbokollen er direkte adkomst til Sandvika Storsenter via heis i garasjeanlegget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	20.02.2026	
3	27.02.2026	

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.