

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jongsstubben 11 , 1337 SANDVIKA

 BÆRUM kommune

 # gnr. 49, bnr. 138, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 18.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 22672-1001

Referansenummer: AX9928

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

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

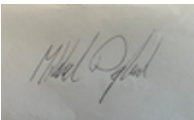
Bærum Takst og Eiendom AS

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

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

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er pusset opp i 2025 med nytt baderom og nytt kjøkken. Romløsningene er endret og kjøkken er flyttet ut i stuen. Malte overflater i himling og på vegger. 1-stavs laminat fra 2025 i alle rom utenom bad. Det er satt opp garderobeløsninger i gang og på ett soverom. Leiligheten var nylig ferdigstilt på befaringsdagen og har ikke vært i bruk i følge eier. Vinduer fra 2003 med 2-lags glass.

OPPVARMING:

Vedovn i stuen.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og panelovner / løsovner i øvrige rom.

ROMHØYDE:

Etasje 1: 2,25m - 2,39m.

Det registreres knirk for gulv mellom stue og soverom, årsaken til knirk er undertegnede ikke kjent med. Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merker med produksjonsår 2003.

Slett entrédør, merket B30 og dB40, ukjent produksjonsår.

Balkongdør med 2-lags glass merket produksjonsår 2003.

Veranda:

Fra stuen er det utgang til en 7 kvm veranda.

Gulv dekket med komposittheller. Rekkverk av mur/betong og stål.

Utelys og stikk på vegg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte overflater for vegger og himling. Laminat på gulv.

Mursteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue fra ukjent år.

Malte hvite dører fra 2025 i følge eier.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Nytt baderom fra 2025/26.

Dusjhjørne med dører i glass. Vegghengt toalett med innebygget

sisterne. Rør i rør plassert i lukket fordelerskap over toalettsisterne.

Skuffeinredning med heldekkende servant og ett-greps

blandebatteri. Varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin er

plassert bak skyvedører. Naturlig ventilasjon koblet via felles kanaler.

Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Flislagt gulv med varme.

Banemembran synlig under klemring i hovedsluk. 2stk hjelpesluk,

ett ved bereder og ett ved dusj.

Membran er dokumentert med faktura, bilder og sjekklister.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Norema. Kjøkkenet er nytt i 2025. Benkeplate i laminert spon, med nedfelt sort kum med ett-greps blandebatteri. Integrrert kjølfrys, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Integrrert ventilator i kokeplate med kullfilter som avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap bygget inn i vegg på baderommet.

Avløpsrør av plast fra 2025.

Naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer eller spalteventiler i vinduene.

Varmtvannsbereder er plassert på baderom bak skyvedører.

Vedovn i stuen.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og panelovner / løsovner for øvrige rom.

Sikringsskap med automatssikringer plassert i felles oppgang.

Kursfortegnelse på dør.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Pent opparbeidete fellesarealer med plen, busker og dels naturtomt.

Flere hyggelige sitteplasser, samt en fin lekeplass. Det er også en

ladestasjon tilknyttet sameie, som kan benyttes mot betaling.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brannceller eller registrerte radonmålinger. Det er registrerte avvik for høyde på rekkverk til balkong mot dagens forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

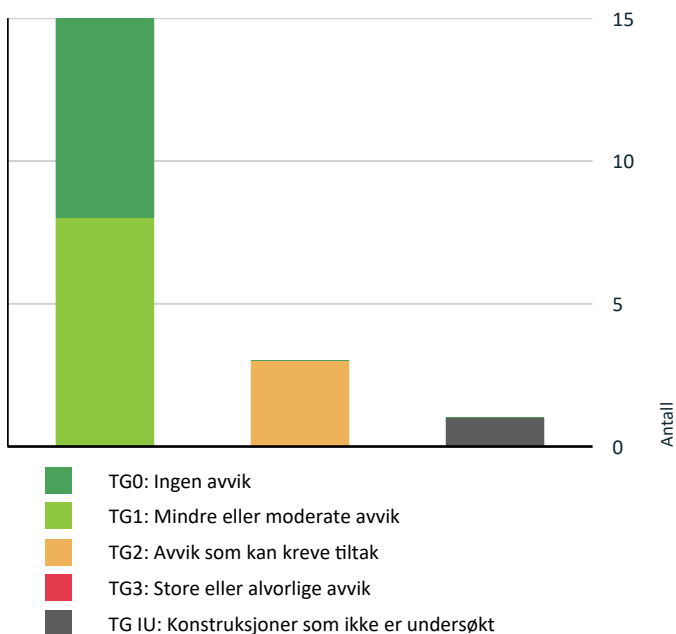
Boligbygg med flere boenheter

- 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 fremlagt egenerklæringsskjema før ferdigstillelse av 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, piper og evt. fyringsanlegg.

Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggteknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres.

Bygningen er oppført i 1963, 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 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomgående og god planløsning. Den inneholder blant annet entré, bad, fire soverom og, romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en 7 kvm veranda. Lys og luftig selveierleilighet på Jong, nær Sandvika sentrum. Området er kjent for sin barnevennlige og sentrale beliggenhet, med kort avstand til de fleste fasiliteter, skoler på alle trinn (kun 2 minutters gange til barneskole og barnehage), offentlig transport, Kadettangen og Kalvøya med mer. Blokken fremstår med yttervegger i betong konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vedlikehold

Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (vinduer, felles skorstein, entrédører).

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merker med produksjonsår 2003.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. På befaringdagen er ikke alle vinduene funksjonstestet da det manglet vridere for noen av vinduene.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Kommentar

Slett entrédør, merket B30 og dB40, ukjent produksjonsår. Balkongdør med 2-lags glass merket produksjonsår 2003.

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

Forventet levetid for ytterdører med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdøren er vanskelig å lukke igjen. Utbedring med vridere eller justering må utføres av en fagperson.

TG2 gjelder kun for balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Fra stuen er det utgang til en 7 kvm veranda. Gulv dekket med heller av kompositt. Rekkverk av mur/betong og stål. Utelys og stikk på vegg.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Malte overflater for vegger og himling. Laminat på gulv.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten. Totalt avvik er målt til 10mm på det meste. Mindre avvik kan forekomme.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Mursteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue fra ukjent år.

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

Tilstandsrapport



! TG 0 Innvendige dører

Kommentar

Malte hvite dører fra 2025 i følge eier.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Nytt baderom fra 2025/26.
Dusjhjørne med dører i glass. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Rør i rør plassert i lukket fordelerskap over toalettsysterne. Skuffeinndredning med heldekkende servant og ett-greps blande batteri. Varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin er plassert bak skyvedører.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med varme.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

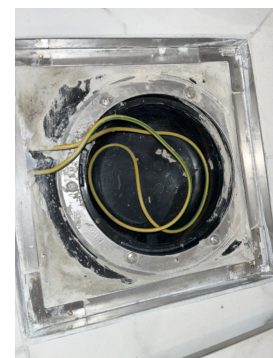
Banemembran synlig under klemring i hovedsluk. 2stk hjelpesluk, ett ved bereder og ett ved dusj.

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.

Membran er dokumentert med faktura, bilder og sjekklister.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Dusjhjørne med dører i glass.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Skuffeinndredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin er plassert bak skyvedører.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilasjon koblet via felles kanaler.
I følge eier er det ikke lov å koble opp elektrisk avtrekksvifte.

Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kun naturlig ventilasjon via felles kanaler med naturlig oppdrift.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Forholdet innebærer at ventilasjonen kan kreve utbedring.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt og har aldri vært i bruk i følge eier.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tatt hull i tilstøtende vegg mot våtsonen da våtrommet er nytt og aldri har vært i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere tilstøtende konstruksjoner for fukt etter at våtrommet har vært i daglig bruk.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Norema. Kjøkkenet er nytt i 2025. Benkeplate i laminert spon, med nedfelt sort kum med ett-greps blandebatteri. Integrert kjøp/frys, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Integrert ventilator i kokeplate med kullfilter som avtrekk. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vann- og avløpsrør av plast. Det er montert automatisk lekkasjevarsler og komfyrvakt for kokeplate.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Kokeplate med integrert ventilator og kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ventilator med kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Rør i rør for delerskap bygget inn i vegg på baderommet. Stengeventiler i rørskapet som fungerer etter hensikten. Dokumentasjon er fremlagt i form av sjekkklister og beskrivelser fra utførende.

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast fra 2025.

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer eller spalteventiler i vinduene.

TG 0 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder er plassert på badetrom bak skyvedører. Berederen står i rom med sluk.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

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.

Kommentar

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

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Elektrisk oppvarming med panelovner/løsovner. Gulvvarme på bad. Sikringsskap med automatssikringer plassert i felles oppgang. Kursfortegnelse på dør.

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.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja **Beskrivelse fra samsvarserklæring:**
"Rehabilitering av eksisterende anlegg med oppgradering mot NEK 400.823 2022 med enkelte unntak grunnet bygningskonstruksjon. Sikringsskap etter eksisterende forskrift men oppgradert til jordfeil automater i nyere tid. (Utstyr levert av andre) Boligen er klargjort for landanlegg i carport (levert av andre). Grunnet mangel på føringsvei er det ikke fremlagt kurs for medisinsk utstyr i sov."
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Beskrivelse fra samsvarserklæring:
"Rehabilitering av EL-anlegg i leilighet.
- Omtrukket alle kurser til jordet anlegg.
- Byttet komponenter til jordet eller klasse 2.
- Risikovurdert antall uttak etter NEK400.823 og tilført enkelte punkter.
- Komfyrvakt montert
- Sikringsskap er beholdt samt gjenbruk av innmat av nyere dato med jordfeilautomater. Tilført 1 stk. ny kurs for oppvaskmaskin/kjøkken.
- Beholdt enkelte rørføringer og bokser.
- Downlights gang og bad
- Montert lamper
Kunde har levert diverse egne deler som belysnings og varmeutstyr."
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.

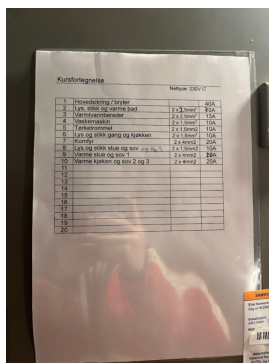
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brannceller eller registrerte radonmålinger. Det er registrerte avvik for høyde på rekkverk til balkong mot dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket til balkongen er målt til 0,95m høyde. Kravet er 1,0m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



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

Dette punkt 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 befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	91			91	7
Underetasje (boder)		5		5	
SUM	91	5			7
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, soverom 4		
Underetasje (boder)		Bod, bod 2	

Kommentar

I følge eier følger det to lukkede boder i fellesarealet i u.etg. på ca. 2 m² og ca 3 m². Bodene er tatt med i beregningen som BRA-e. Bodene er merket med nr 1N. I følge selger følger det en biloppstillingsplass under tak ved inngang til felles oppgang, plassen er ikke merket. 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

Kommentar: Leiligheten er pusset opp i 2025. Kjøkken er flyttet ut i stuen for å lage et ekstra soverom. Badet er pusset opp. Øvrige rom er pusset opp med nye garderober, gulv og overflater i himling og på vegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.1.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Miroslava Ivanova Valkova	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	49	138		18	9635 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Jongsstubben 11

Hjemmelshaver

Valkova Miroslava Ivanova

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomgående og god planløsning. Den inneholder blant annet entré, bad, fire soverom og romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en 7 kvm veranda. Leiligheten ble pusset opp i 2025 med nytt bad, kjøkken og nye romløsninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplaner er ikke fremlagt.

Om tomten

Pent opparbeidete fellesarealer med plen, busker og dels naturtomt. Flere hyggelige sitteplasser, samt en fin lekeplass. Det er også en ladestasjon tilknyttet sameie, som kan benyttes mot betaling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei
Kontrollskjema for membran	28.09.2025	Bulmak AS - kontrollskjema Protan	Gjennomgått	1	Nei
Faktura membran	17.10.2025	Bulmak AS - Faktura	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring elektro	07.01.2026	Beskrivelse i samsvarserklæring.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	22.01.2026	
3	23.01.2026	
4	23.01.2026	
5	02.02.2026	
6	02.02.2026	
7	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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