PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# ENGEBRÅTAN 10

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Engebråtan 10, 1350 LOMMEDALEN

BÆRUM kommune

gnr. 100, bnr. 177, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 221 m²**




**Befaringsdato:** 13.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1861 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YV6589

**Autorisert foretak:** TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

**Rapportansvarlig**

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

# 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 byggeregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### 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

Tomannsbolig fra 2005. Boligen har hatt diverse oppgraderinger og vedlikehold i perioden 2018 til 2026, inkludert nye overflater i flere rom, ny varmtvannsbereder og service på tekniske anlegg.

Boligen går over 3 etasjer.
Kjeller: vindfang, hall med trapp, bad/vaskerom, boder, teknisk rom, soverom og garasje.
1. etasje: stue og kjøkken.
2. etasje: trapperom/oppholdsrom, gang, 2 bad, 2 soverom og garderobe.
Annet: lagringsloft.

Boligen fremstår i generelt god stand for alderen, der de fleste bygningsdeler har normal slitasje. Eiendommen har et normalt vedlikeholdsbehov, men noen elementer krever tiltak. Det er registrert råteskade på utvendig tretrapp som må utbedres. Det er også målt avvik i planhet på etasjeskiller i 2. etasje som settes i sammenheng med setninger i bygget. Våtrommene er i funksjonell stand, men de har nådd en alder hvor tettesjikt og membraner har passert over halvparten av forventet brukstid. Samlet sett er dette en velholdt bolig med forventet bruksslitasje.

Bygningen er oppført i 2005 og er bygget etter datidens tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010. Boliger fra denne tidsperioden har en relativt god isolasjonsevne og energieffektivitet. På grunn av bygningens alder har en rekke bygningsdeler og tekniske anlegg, slik som taktekking, utvendige beslag, drenering og membraner på våtrom, passert halvparten av sin forventede levetid. Visse tekniske komponenter bærer preg av alderen, men flere oppgraderinger bidrar positivt til eiendommens tilstand, blant annet en nyere varmtvannsbereder fra 2024 og nylig utført service på varmepumpen.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

**Tomannsbolig - Byggeår: 2005**

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lagringsloft via loftsluke.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre med 3-lags glass.
Motorisert leddport i lettmetall til garasjen.
Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra gang 2. etasje.
Sydvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra soverom.
Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Østvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.
Utvendig trapper i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett, fliser og betong.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/Vaskerom kjeller:
Bad/vaskerommet er fra byggeår, 2005.
Veggene har fliser og malte plater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, utslagsvask nedfelt i benkeplate med underskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2. etasje:
Badet er fra byggeår, 2005.
Veggene har fliser. Taket har panel. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Bad (énsuite) 2. etasje:
Badet er fra byggeår, 2005.
Veggene har fliser. Taket har panel. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra byggeår, 2005.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål.
Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, 2 x kjøleskap og fryser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekran er plassert i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med motor på loftet.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er gasspeis i stuen. Utvendig gasstank.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell i følge eier.
Dreneringen er fra 2005.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Tomten er skrånende og opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen og beplantning.
Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

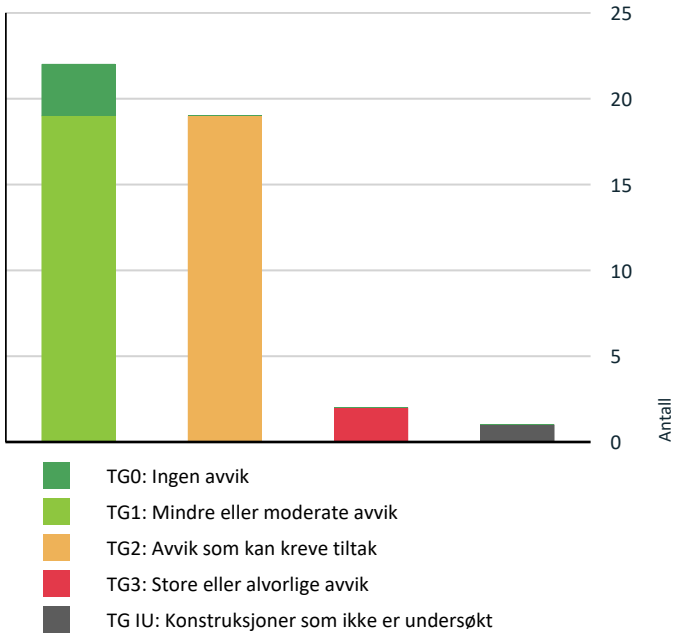
**Tomannsbolig**

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

Det gjøres oppmerksom på at bruken av ett rom i kjelleren er endret i forhold til byggemeldte tegninger (fra bod til soverom).
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og kan føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

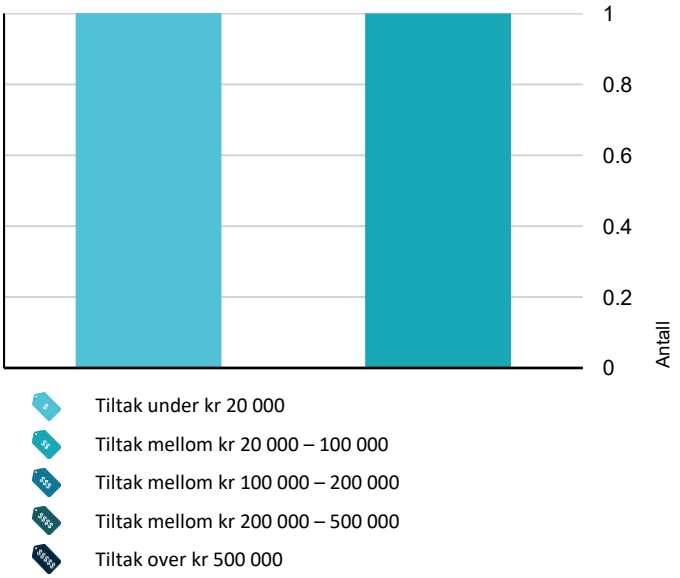
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad/Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad/Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad/Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad (énsuite) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad (énsuite) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad (énsuite) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2018 | Oppgradering | Eiers opplysning:<br>- Montert snøfangere på hele baksiden av huset (egeninnsats) |
| 2020 | Oppgradering | Eiers opplysning:<br>- Malt overflater i flere rom |
| 2021 | Oppgradering/utbedring | Eiers opplysning:<br>- Ny takhatt og forebyggende utbedring av gesims.<br>- Vaskerom kjeller: Montert dusjkabinett og byttet sisterne. |
| 2022 | Oppgradering | Eiers opplysning:<br>- Kjøkken: Byttet til LED-spotter.<br>- Soverom kjeller: Byttet transformator for varmekabler.<br>- Største bod kjeller: Innredet med parkett og garderobeinnredning.<br>- Soverom nord 2. etasje: Malt overflater.<br>- Gang 2. etasje: Malt overflater. |
| 2023 | Oppgradering/utbedring | Eiers opplysning:<br>- Hus utvendig: Vasket og malt av malermester; farge skiftet fra grått til svart.<br>- Veranda sørvegg: Reparert og forsterket festene.<br>- Loft: Installert lufteventil i sørvegg.<br>- Gulv: Sliping av nesten alle gulv.<br>- Stue: Malt overflater og installert varmepumpe |
| 2024 | Oppgradering | Eiers opplysning:<br>- Installert ny varmtvannsbereder |
| 2025 | Oppgradering/vedlikehold | Eiers opplysning:<br>- Kjøkken: Ny stekeovn og byttet pakning på vannkran/rør.<br>- Stue: Service på peis (utført jevnlig).<br>- Uteområder: Nytt søppelskur og lokk til gasstank.<br>- Gasstank: Utført 20-årsservice.<br>- Innvendige dører: Justering |
| 2026 | Oppgradering/vedlikehold | Eiers opplysning:<br>- Teknisk rom: Montert trykkammer til varmtvannsbereder.<br>- Stue: Service på varmepumpe |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av tilkomst på tak:
Instruksen foreskriver som hovedregel besiktigelse av takflaten. Det er foretatt risikovurdering på stedet som konkluderte med at fysisk befaring på taket ikke kunne gjennomføres på en forsvarlig måte.
Mangelfull sikring ved store høyder er et brudd på virksomhetens interne HMS-rutiner.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.
Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 50 år.
Eventuelle skader på undertak repareres. Stein av god kvalitet kan eventuelt brukes på nytt.

**Konsekvens/tiltak**
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

## TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

- Det er registrert en bule i sømmen på nedløp mot øvre terrasse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Nedløpet bør utbedres for å unngå lekkasjer og unødvendig fuktbelastning på konstruksjonen ved lekkasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå vannskader på tilstøtende bygningsdeler og redusert levetid på nedløp og beslag.



Bule i sømmen på nedløp med risiko for lekkasje

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Stedvis begrenset lufting bak kledningen.

Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er registret stedvis noe mindre felt svertesopp på undertak. Årsaken er ukjent, men det er registrert et ventilasjonsrør som ikke er isolert og kan kondensere.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales isoleres rundt ventilasjonsrøret for å hindre kondens, og årsaken til svertesopp på undertaket bør undersøkes nærmere.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og videre soppvekst, noe som kan svekke takkonstruksjonen over tid.

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2004

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre med 3-lags isolerglass.
Motorisert leddport i lettmetall til garasjen.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra gang 2. etasje.
Sydvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra soverom.
Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Østvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Deler av balkong ligger over garasjen og det er tettesjikt av takpapp fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og eksisterende takpapp er fra byggeåret.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

## TG 3 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig trapper i trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Det er råteskade i trappetrinn.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede trappetrinn må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskade ved bruk av trappen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råteskadet trinn

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Overflater gulv med parkett, fliser og betong.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med panel.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 40 mm gjennom hele rommet i gangen i 2. etasje.

Det er kontrollmålt i følgende rom:
kjeller: gang og soverom.
1. etasje: kjøkken og stue.
2. etasje: gang og stort soverom.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

# Tilstandsrapport

Skjevhetene kommer sannsynligvis som følge av setninger i bygget. Det største avvikene er i 2. etasje. Eier opplyser under befaringen at bærevegg i midten av boligen på et tidspunkt bulet ut, noe som kan ha sammenheng. Eier opplyser at det ikke har vært utvikling etter at denne veggen ble utbedret for ca 6-7 år siden. Det er ikke fremvist dokumentasjon for utbedring og statiske beregninger og det anbefales derfor å undersøke ytterligere.

Det anbefales å utføre en grundigere måling av etasjeskiller med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende.
Konsekvensen av nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og eventuelt påvirkning på møblering.
Det må forventes enkelte skjevheter i eldre bygg, men større avvik kan indikere behov for utbedring ved eventuell renovering.
Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet i gangen i 2. etasje og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**




Målt vesentlig skjevheter i 2. etasje

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er av betong og har stedvis parkett og er utlektet med platekledning.
Det er utført hulltaking og det er påvist avvik i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er avvik:

- Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 17,1%.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot terreng fra teknisk rom.
Registrert fuktnivå anses som forhøyet med forhøyet risiko for skjulte skader.

- Det er registrert dampsperre/plast i utlektet vegg, noe som ikke er anbefalt i dag fordi det kan føre til kondensering i slike konstruksjoner under terreng.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig, for eksempel ved bruk av fuktsensor, for å avdekke eventuelle endringer over tid og vurdere behov for tiltak.

Det vil være omfattende å fjerne dampsperre/plast i veggen, men konstruksjonen bør holdes under jevnlig observasjon da feil plassering kan føre til kondens og økt risiko for skjulte fuktskader.

Konsekvensen av å ikke holde konstruksjonen under observasjon er økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.



Fuktmåling med forhøyet verdi.

## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har lakkert tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

- Det er registrert skjevheter i trappen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør utføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å rette opp skjevheter og redusere knirk i trappen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt slitasje, redusert brukskomfort og i verste fall svekket sikkerhet ved bruk av trappen.



Det er registrert 21 mm skjevhet på 60 cm i trappen.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

# VÅTROM

## KJELLER > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

**Beskrivelse**

Bad/vaskerommet er fra byggeår, 2005.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser og malte plater. Taket har panel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er sprekker i gulvfliser mot vegg under dusjkabinettet. Eier har opplyst at det tidligere har vært en utbuling i denne veggen (mot hall) som kan tyde på bevegelser/setninger og kan ha sammenheng.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekkene og vurdere å skifte ut skadde fliser for å hindre ytterligere skade og opprettholde funksjon.

Tidligere utbuling/setning i vegg kan indikere bevegelser i konstruksjonen, og det bør vurderes nærmere om det er behov for ytterligere undersøkelser.



KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran på røroppstikk under vasken.

**Vurdering av avvik:**

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

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• 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.

# Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membranen bak innebygd sisterne, da manglende eller feil utførelse medfører økt risiko for fuktskader ved lekkasje.

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt, spesielt ved avslutning mot sluk, noe som kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Så lenge det dusjes i dusjkabinett og sluket holdes rent, er det mindre risiko for skader.



Sluk i dusjen

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, utslagsvask nedfelt i benkeplate med underskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra hall.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling uten utslag

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeår, 2005.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket har panel. Innfelt downlights i innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

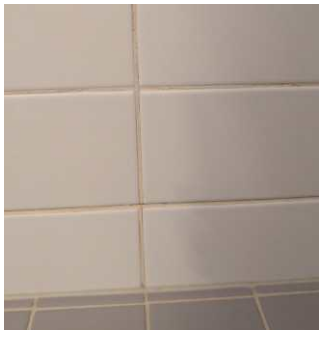
- Det er registrert enkelte mindre riss i fuger i nedre del av vegg i dusjen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det anbefales å overvåke området jevnlig for å oppdage eventuell videre utvikling av skader.



Riss i fuger i dusjen

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

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

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

- Membran er smurt over klemringen og det er ikke mulig å konstatere om den er fagmessig klemt under klemringen for tett overgang.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• 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.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membranen bak den innebygde sisternen samt for avslutning mot sluket, dersom mulig. Manglende eller feil utført tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader.

Eldre membraner har økt risiko for plutselig svikt, spesielt ved avslutning mot sluk, noe som kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.



Sluk i dusjen

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

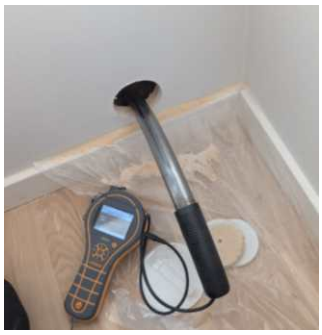
## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra trappeløp.



Fuktmåling uten utslag

## 2. ETASJE > BAD (ÉNSUITE)

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeår, 2005.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD (ÉNSUITE)

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket har panel. Innfelt downlights i innvendig tak.

## 2. ETASJE > BAD (ÉNSUITE)

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Sprekt fuge i dusjen. Eier har opplyst at det tidligere har vært en utbuling/setning i veggen (mot hall, kjeller) som kan tyde på bevegelser og kan ha sammenheng.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekkene og vurdere å skifte ut skadde fliser for å hindre ytterligere skade og opprettholde funksjon.

Tidligere utbuling i vegg kan indikere bevegelser i konstruksjonen, og det bør vurderes nærmere om det er behov for ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



Sprekk i fug i dusjen

## 2. ETASJE > BAD (ÉNSUITE)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

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

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

- Sluket under badkaret er vanskelig å komme til og kontroll lot seg ikke gjennomføre på befaringen.

**Konsekvens/tiltak**

• 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.

Det bør etableres bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring, samt fremskaffes dokumentasjon på membranens utførelse bak innebygd sisterne.

Konsekvensen av dagens forhold er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da feil eller mangler kan forbli uoppdaget og vedlikehold vanskeliggjøres. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om membranens funksjon og levetid.



Sluk i dusjen



Lite tilgjengelig sluk under badekar

## 2. ETASJE > BAD (ÉNSUITE)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

# Tilstandsrapport

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

### 2. ETASJE > BAD (ÉNSUITE)

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD (ÉNSUITE)

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra soverom.



Fuktmåling uten utslag

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning er fra byggeår, 2005.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, 2 x kjøleskap og fryser.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap i teknisk rom i kjeller og mot ensuite bad i 2. etasje.
Stoppekran er plassert i teknisk rom.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

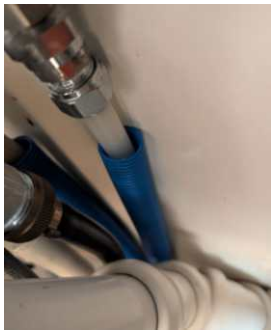
- Manglende endetetting på rør under kjøkkenvasken.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser bør merkes for å sikre at systemet er lett utskiftbart i henhold til forskriftskrav.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene, spesielt under kjøkkenvasken, for å opprettholde et lukket system og sikre at eventuelle lekkasjer ledes til rørskapet. Manglende endetetting medfører risiko for at lekkasjevann ikke oppdages i tide eller ikke ledes til rom med sluk, noe som kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen.



Manglende endetetting på rør under kjøkkenvasken

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk ventilasjon med motor på loftet.

Ventilasjon er sist renset i 2020.

## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert varmepumpe.

Fremvist faktura for service på varmepumpe i 2026.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Det er gasspeis i stuen. Utvendig gasstank
Peisen er ikke vurdert utover dokumentasjon for service.

Fremvist service for gasspeis i 2025 og kontroll av gasstank i 2026.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

**Beskrivelse**

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

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.
   **2005**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Se kildehenvisning**

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 Eiers opplysning.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei Eiers opplysning.**

**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**

Anlegget er godt dokumentert og det er ikke påvist åpenbare visuelle avvik

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunn av fjell i følge eier.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 2005.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har betonggrunnmur.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert sprekker i nedre del av grunnmur ved garasjen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Sprekkene bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for svekkelse av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur/fundament.

## TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmurer er av naturstein.

## TG IU Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten er skrånende og opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen og beplantning.

På grunn av terrasse som dekker hele baksiden av huset, er det ikke mulig å vurdere terrengforholdet på denne delen. Øvrig terrengforhold er tilfredsstillende.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

# 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det er fremvist dokumentasjon for radonmåling med verdier under tiltaksnivå.

# 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

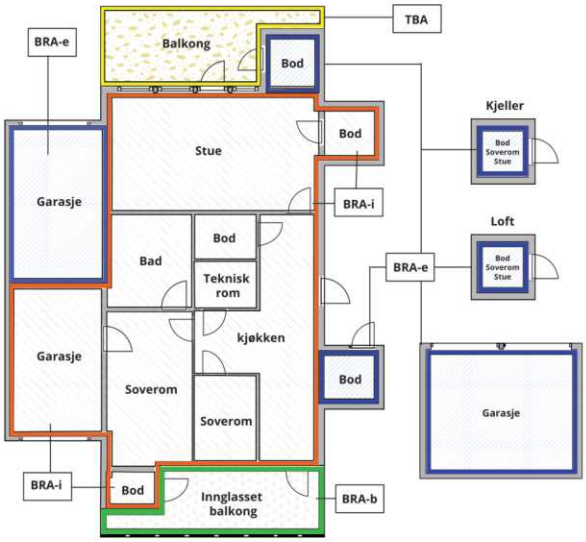
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

## Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Kjeller | 78 | | | 78 | |
| 1. Etasje | 75 | | | 75 | 31 |
| 2. Etasje | 68 | | | 68 | 45 |
| **SUM** | **221** | | | | **76** |
| **SUM BRA** | **221** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Vindfang, hall m/trapp, gang, bad/vaskerom, soverom, garderobe, bod, teknisk rom, garasje | | |
| 1. Etasje | Stue, kjøkken | | |
| 2. Etasje | Trapperom/oppholdsrom, bad, bad (ensuite), soverom, soverom 2, soverom 3 | | |

**Kommentar**

Terrassen i 2. etasje har mange vinkler/former. Arealer er således vanskelig å måle nøyaktig. Arealer for TBA er derfor omtrentlig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det gjøres oppmerksom på at bruken av ett rom i kjelleren er endret i forhold til byggemeldte tegninger (fra bod til soverom). Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og kan føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se kildehenvisning og oppgraderinger i rapporten.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Bod i kjelleren er innredet som soverom og er søknadspliktig bruksendring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.5.2026 | Lasse Jensen | Takstingeniør |
| | Siv Randi Rønneberg | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 100 | 177 | | 1 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Engebråtan 10

**Hjemmelshaver**
Rønneberg Siv Randi

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 01.05.2026 | Pkt 14: Eier opplyser på befaringen at det for ca. 6 år siden var en utbuling på innerveggen.<br><br>Pkt 48: Eier opplyser at det var mus i veggen for over 20 år siden. | Gjennomgått | | Nei |
| TT Elektro AS | 21.12.2012 | Samsvarserklæring:<br>- Div småelektrisk | Gjennomgått | | Nei |
| Bygg Gruppen | 23.03.2020 | Radonmåling | Gjennomgått | | Nei |
| Feieteknikk | 28.08.2020 | Rens av ventilasjon | Gjennomgått | | Nei |
| Innva Rørservice AS | 31.03.2021 | Faktura:<br>- Ny toalettsisterne | Gjennomgått | | Nei |
| Innva Rørservice AS | 19.04.2021 | Faktura:<br>- Nytt dusjbatteri | Gjennomgått | | Nei |
| TT Elektro AS | 27.10.2021 | Samsvarserklæring:<br>- Arbeid etter tilbud JV 020.21.<br>Byttet defekt trafo til downlights stue | Gjennomgått | | Nei |
| TT Elektro AS | 27.01.2022 | Samsvarserklæring:<br>- Byttet fotocelle og kundens termostat for gulvvarme. | Gjennomgått | | Nei |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MALERMESTER BRODAHL AS | 03.07.2023 | Faktura:<br>- Diverse arbeide på balkong | Gjennomgått | Nei |
| VARMEPUMPE ENERGY AS | 20.11.2023 | Faktura:<br>- Varmepumpe | Gjennomgått | Nei |
| Abe Star Parkett AS | 23.06.2023 | Faktura:<br>- Slipe parkett | Gjennomgått | Nei |
| MALERMESTER BRODAHL AS | 21.06.2023 | Faktura:<br>- Utvendig maling | Gjennomgått | Nei |
| Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS | 10.12.2024 | Faktura:<br>- Ny varmtvannsbereder | Gjennomgått | Nei |
| TT Elektro AS | 10.07.2024 | Samsvarserklæring:<br>- Bytte kundens lampe på bad<br>Bytte deksler på brytere og dimmere | Gjennomgått | Nei |
| TT Elektro AS | 12.12.2024 | Samsvarserklæring:<br>- Fast tilkobling av varmtvannsbereder og Byttet dimmer | Gjennomgått | Nei |
| Kolsås Rør AS | 15.09.2025 | Faktura:<br>- Byttet bunnventil på kjøkkenavløp | Gjennomgått | Nei |
| Nordea | 26.02.2025 | Bankkvittering for betaling av service på gass (Alfa Olis Gass og VVS AS) | Gjennomgått | Nei |
| LPG Norge AS | 03.06.2025 | Faktura:<br>- Servise/vedlikehold gasstank | Gjennomgått | Nei |
| Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS | 19.01.2026 | Faktura:<br>- Montering ekspansjonskar | Gjennomgått | Nei |
| VARMEPUMPE ENERGY AS | 05.02.2026 | Faktura:<br>- Service luft/luft varmepumpe | Gjennomgått | Nei |
| LPG Norge AS | 19.01.2026 | Kontroll av gasstank | Gjennomgått | Nei |
| Eier | 10.05.2026 | E-post med tidslinje for oppgraderinger og vedlikehold | Gjennomgått | Nei |
| Bærum kommune | 22.11.2004 | Plantegninger (2005 for 2. etasje) | Gjennomgått | Nei |
| TT Elektro AS | 19.04.2010 | Samsvarserklæring:<br>- utbedring etter el-tilsyn | Gjennomgått | Nei |
| El-Tilsynet | 05.05.2010 | Avsluttet el-tilsyn | Gjennomgått | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.05.2026 | |
| 2 | 18.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YV6589

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Bærum | Oppdragsnr. | 7260191 |
| Addresse | Engebråtan 10 | | |
| Postnr. | 1350 | Sted | LOMMEDALEN |
| Selgers navn | Siv Randi Rønneberg | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2005

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2006

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

JBF

**Polise/avtalenr.:**

2282969

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
S R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskrivelse:**

Det er sprekker på noen fliser i dusjhjørnet på vaskerommet i kjeller (skyldes feil legging av fliser) og en flis på hovedbad i 2. etasje.

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bytte sisterne på toalett og satt inn dusjkabinett på vaskerom i kjeller. 2021

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Faktura med spesifikasjon av arbeid som er gjort av Innva Rørservice AS.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bytte av takhatt og utbedring gesims i 2020 og 2021. Gesims utbedret pga. nabo hadde et tilfelle hvor vann trengte inn, utbedringen ble gjort forebyggende.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Pga. opprinnelig kun en snøfanger baksiden, ble det i 2018 for mye vekt på denne og den ga etter. Eget arbeid utført var å sette opp snøfangere på taket langs hele baksiden for å unngå nye ras.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura med spesifikasjon av arbeid utført.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Noe skjevhet i gulv i 2. etasje.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Veranda på sørsiden i 2. etasje ble utbedret i 2023, "oppheng" ble forsterket.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura fra entreprenør som utførte arbeidet.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det var noe fukt på gulv i vaskerom i 2020 pga. dusjing rett på gulv og sprekker i fliser. Membran ble vurdert som tett, men dusjkabinett ble satt inn som forebyggende tiltak. Rommet har vært meget lite brukt til dusjing før 2019.

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Det ble lagt parkett med varmematter på soverom i kjeller ca. 2010 (installert av elektriker) og parkett uten varme i største bod i 2021.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☑ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært**

Lagt gulv på deler av arealet ca. 2010

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Tidligere medeier av boligen.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet til LED belysning på kjøkkenet. Byttet tranformatorer for spot-belysning flere ganger. Byttet boks for gulvvarme soverom kjeller. Satt opp el-lader i garasjen. Montert ny varmtvannsbereder.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

TT Elektro har utført det meste av disse arbeidene, har faktura fra noen av arbeidene. Disse ligger også i "Boligmappa".

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Service ventilasjonsanlegg.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Det var en service med rensing av ventilasjonsrør, ingen reparasjoner.

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hva er verdiene?:**

De var under terskelverdi

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ferdigattest foreligger

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Det er felles ansvar som fungerer godt, i 2025 satte vi f.eks. opp et felles søppelskur og fikk gjort en større service av gasstank og utbedret kassen rundt tanken. Huset ble malt i ny farge i 2023 i felles prosjekt. Snømåking deler vi også på.

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Noe svartsopp observert i tak på loft. Det er god lufting og ingen lukt på loftet, det har vært brukt til lagring av tekstiler i alle år uten noe lukt eller utslag. Ekstra lufteluke satt inn i 2023.

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Observert noen skjeggkre noen ganger på bad i 2. etasje. Lange perioder uten.

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Huset er jevnt vedlikeholdt siden det var nytt i 2006.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.05.2026

Signert av *Siv Randi Rønneberg*

Initialer selger:
S R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Engebråtan 10, 1350 LOMMEDALEN** | |
| Dato for energimerking<br>**26.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-286996** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**23774070** |
| Gårdsnummer<br>**100** | Bruksnummer<br>**177** |
| Seksjonsnummer<br>**1** | Bruksenhetsnummer<br>**U0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2006** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**220,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**180,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Gass, Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **147,99 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **147,18 kWh/m²** | **26 492 kWh** |




# Engebråtan 10, 1350 LOMMEDALEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Engebråtan 10, 1350 LOMMEDALEN

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 21.04.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 100 | **Bruksnr.** | 177 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Engebråtan 10, 1350 LOMMEDALEN | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 8 125,50 kr |
| Renovasjon | 5 384,28 kr |
| Vann | 6 952,32 kr |
| **Sum** | **20 462,10 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| ArealOppdatert | 0% | 1 Stk | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| 1A - Standard renovasjonsgebyr | 25% | 1 stk | 5384.19 | 1/1 | 0 % | 5 384,19 kr | 1 346,06 kr |
| Vann etter areal | 15% | 224 m2 | 39.80 | 1/1 | 0 % | 8 915,54 kr | 2 228,88 kr |
| Avløp etter areal | 15% | 224 m2 | 45.26 | 1/1 | 0 % | 10 139,14 kr | 2 534,78 kr |
| | | | | | **Sum** | **24 438,87 kr** | **6 109,72 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bærum kommune
**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika
**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 21.04.2026

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 100 | **Bruksnr.** | 177 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Engebråtan 10, 1350 LOMMEDALEN | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 245 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018) |
| **Navn** | NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 18.03.2020 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 245 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H190-1<br>**RPSikring** Andre sikringssoner |

| | |
|---|---|
| **Id** | 1983007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1983007) |
| **Navn** | BJERKE, gnr. 100, 101 m.fl. |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 12.05.1986 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8933/1983007.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 245 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018) |
| **Navn** | NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 18.03.2020 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 245 $m^2$<br>**Formål** Vannforsyningsanlegg<br>**Feltnavn** BVF2 |

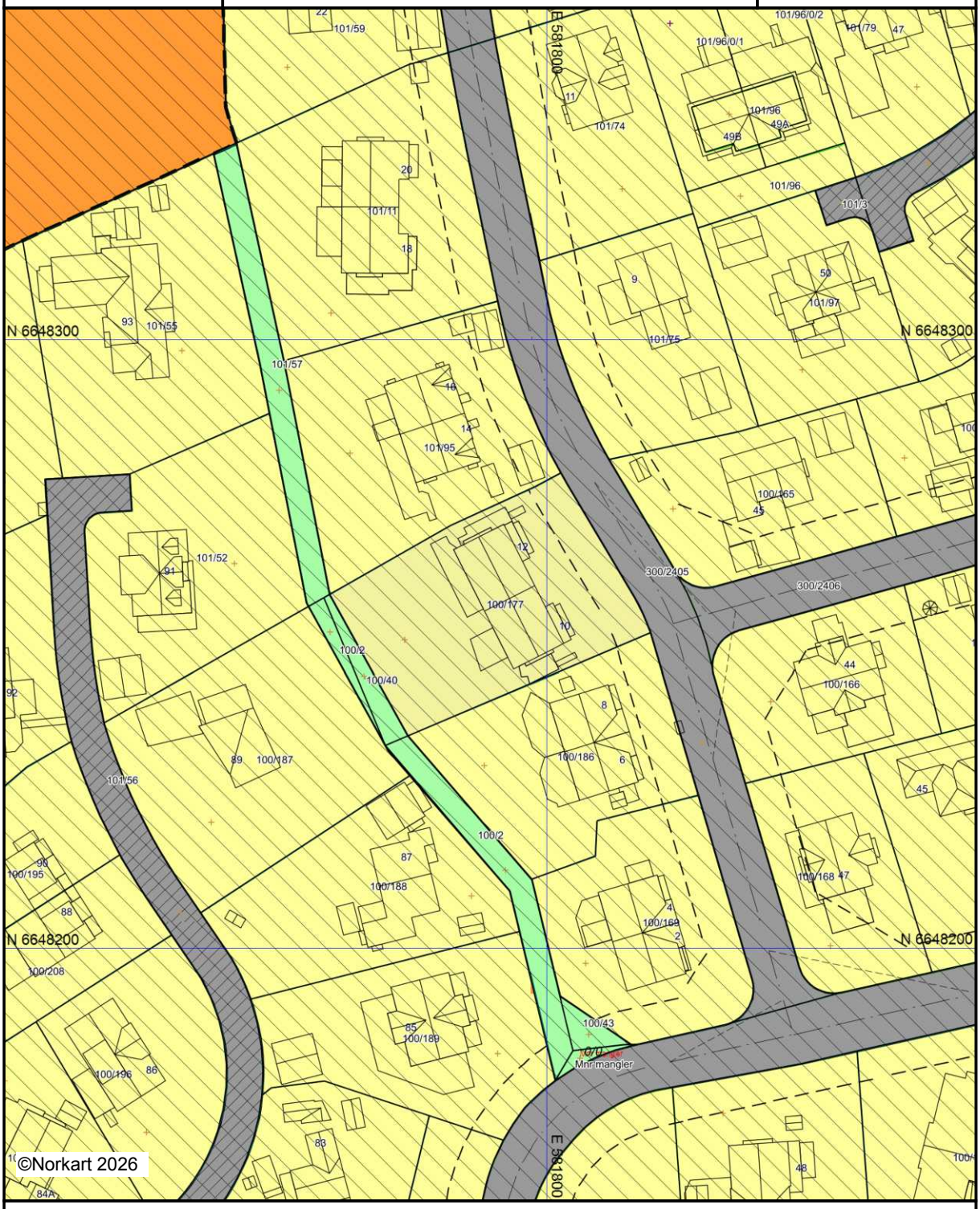
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 100/177/0/1
Adresse: Engebråtan 10
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



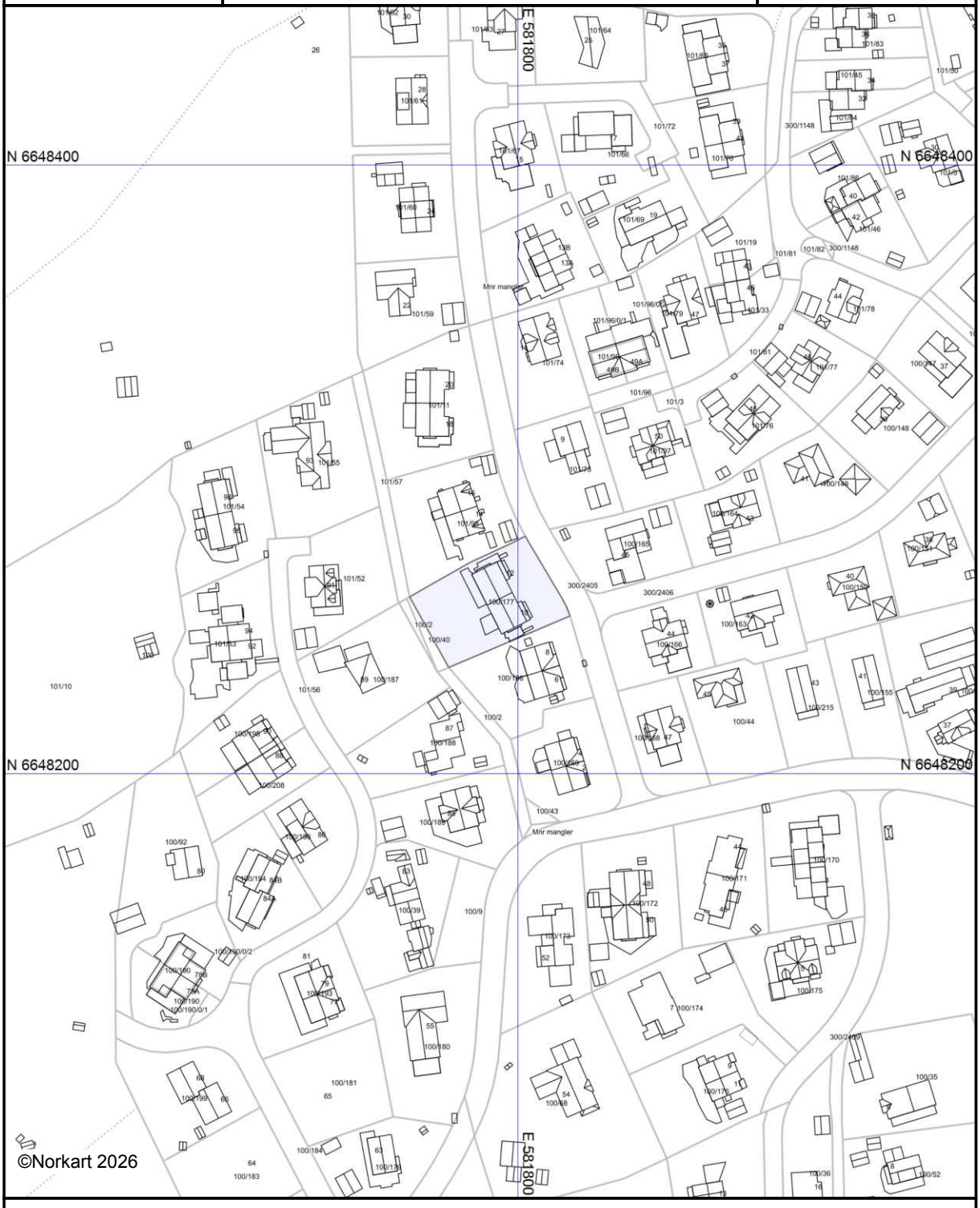
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 100/177/0/1
Adresse: Engebråtan 10
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

**Tegnforklaring**

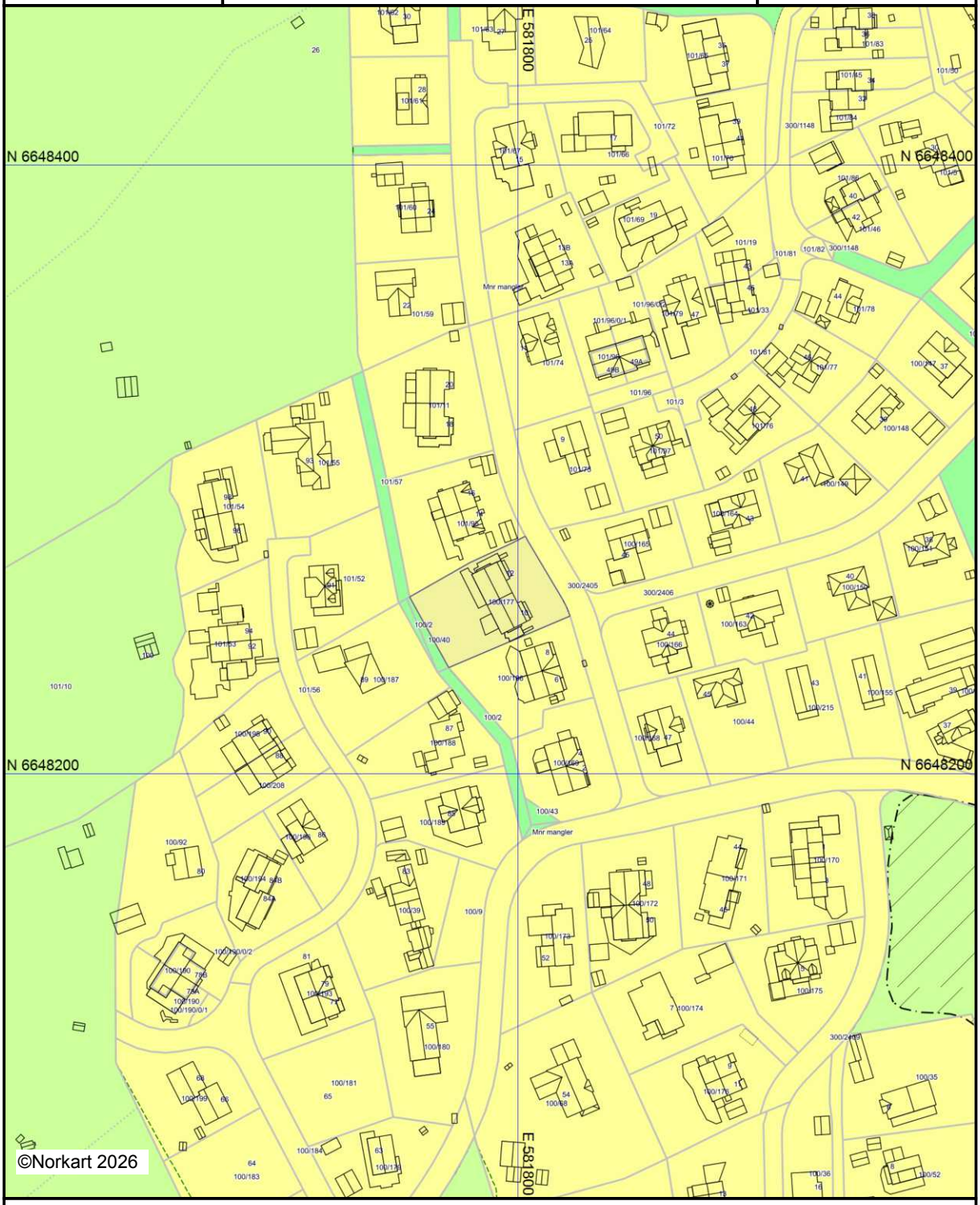
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 100/177/0/1
Adresse: Engebråtan 10
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*

Boligbebyggelse - eksisterende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*

Turdrag - eksisterende

Friområde - eksisterende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*

LNFR-areal - eksisterende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*

Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Markagrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - eksisterende

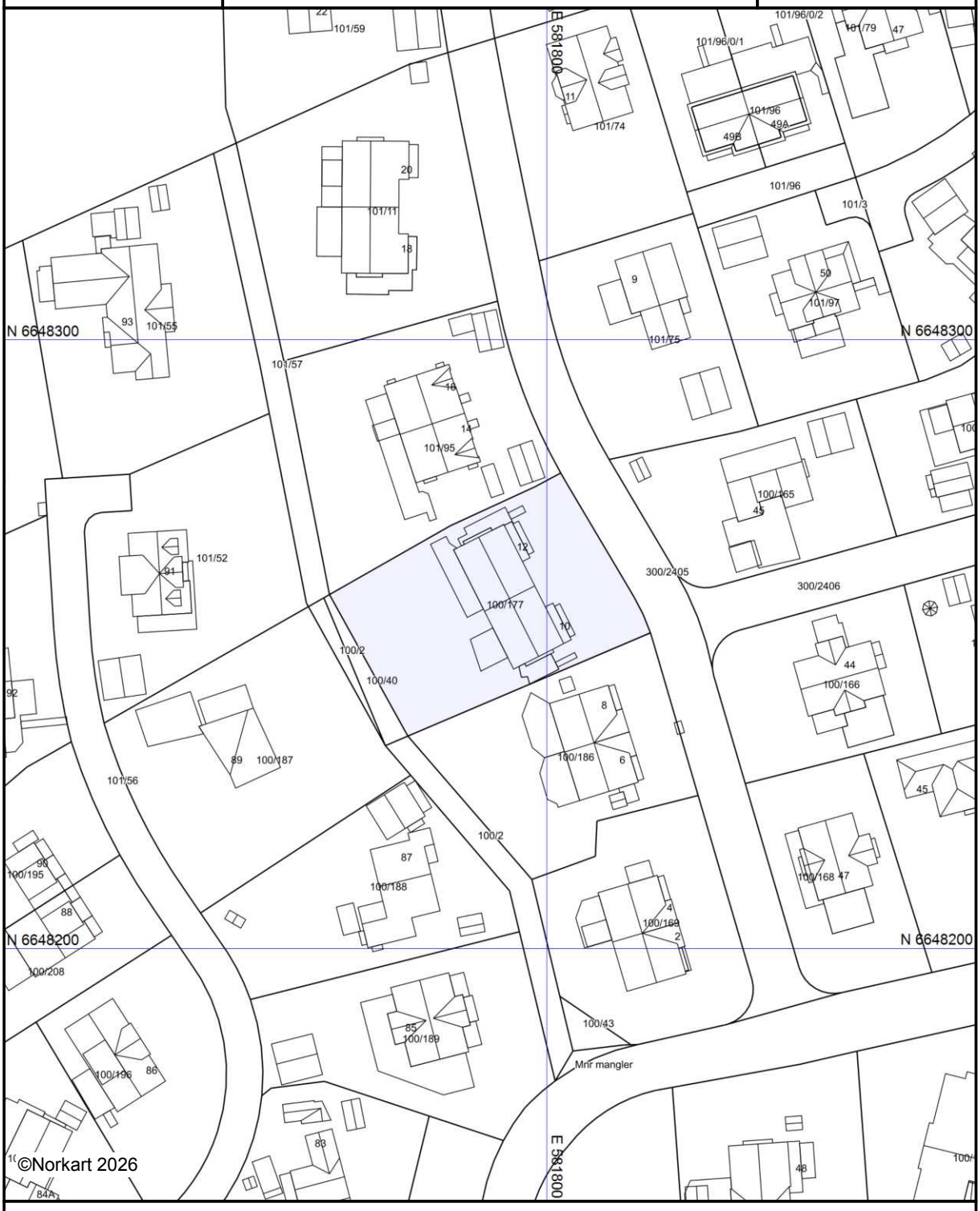
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/177/0/1
Adresse: Engebråtan 10
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

**Tegnforklaring**

Bærum kommune

# VAledninger

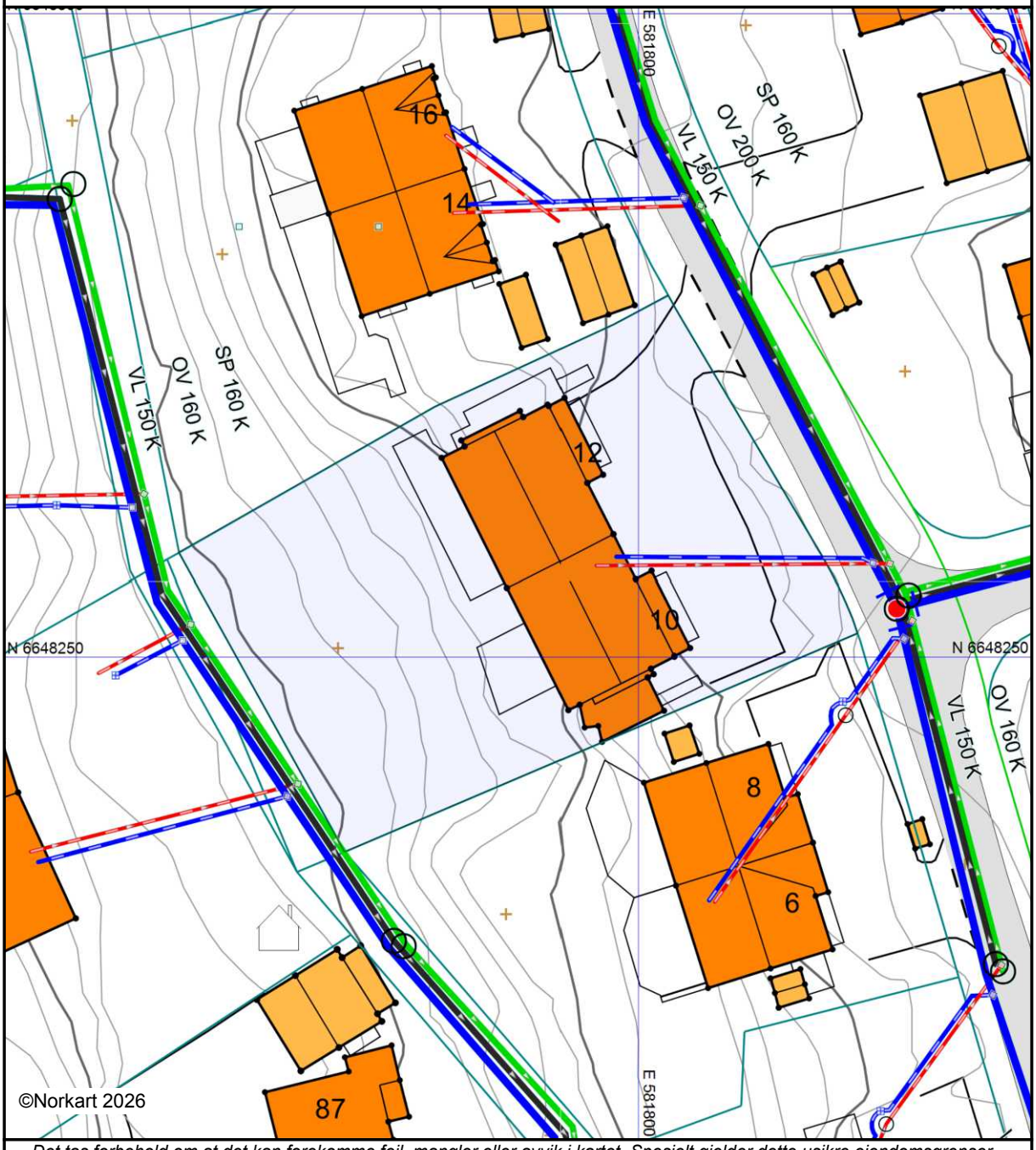
Eiendom: 100/177/0/1
Adresse: Engebråtan 10
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



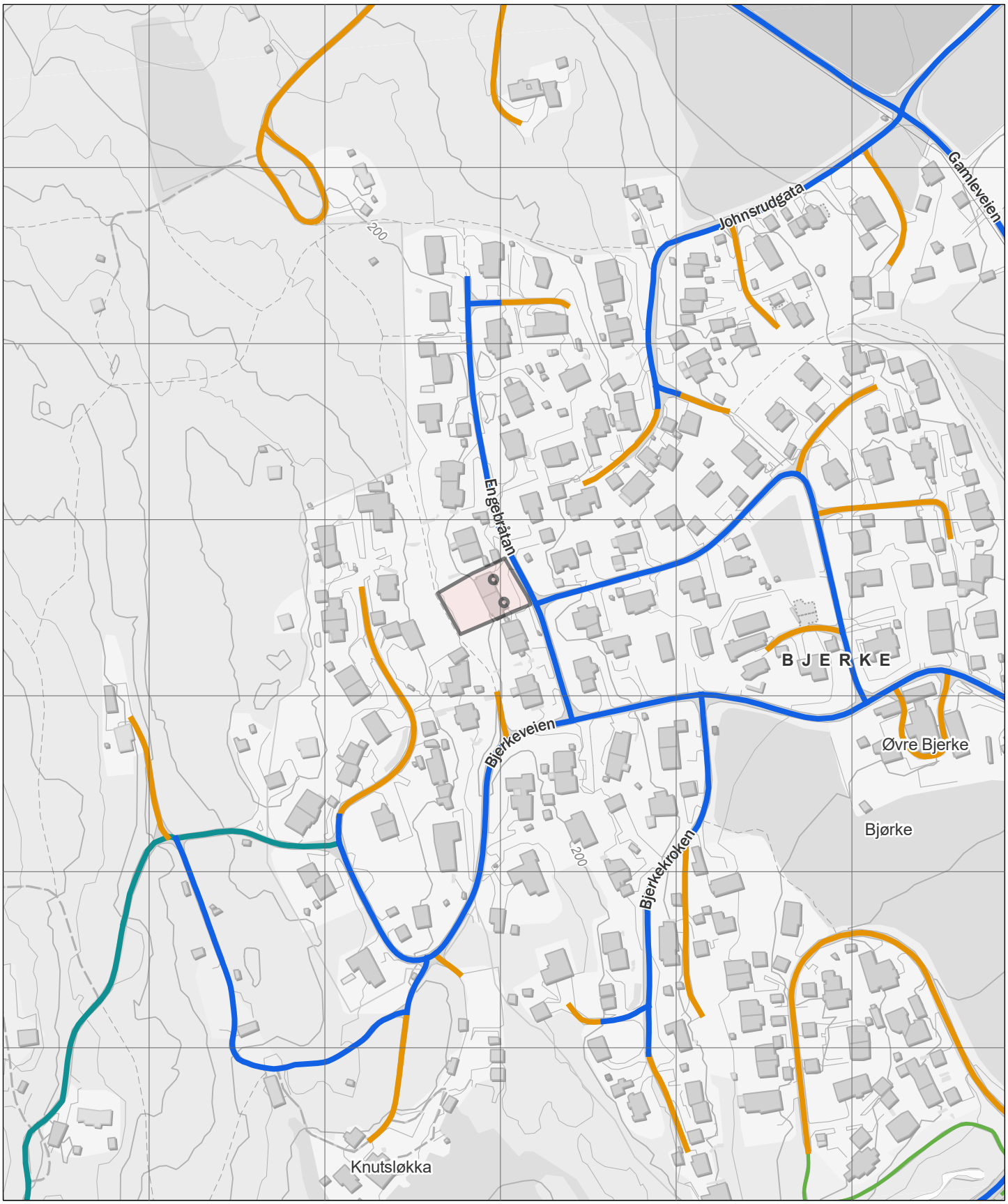

*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 100/177/0/1
**Adresse:** Engebråtan 10, 1350 LOMMEDALEN

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 21/04/2026




Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

| Dato: | Arkivkode: | Bilag nr: | ArkivsakID: | J.post ID: |
|---|---|---|---|---|
| 18.07.2007 | GBR-100/177, N-531 | | 04/10066 | 07/43253 |

**FERDIGATTEST - OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG - ENGEBRÅTAN 8**

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

| Dokument | Saksdokid: |
|---|---|
| Kontrollerklæring - Asker Oppmåling AS | 143740 |
| Kontrollerklæring - Svenska Allmogehus KB | 160078 |
| Kontrollerklæring - Betong & Tre as | 160079 |
| Kontrollerklæring - Kolsås Rør DA | 160080 |
| Kontrollerklæring - Marthinsen & Duvholt AS | 316793 |

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ketil Krogstad
Bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Kopi:
Arild Måsøy
Øbergveien 12
1792 TISTEDAL

# Engebråtan 10

Nabolaget Trulsrud/Bjerke/Lommedalen - vurdert av 45 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Lommedalen skole (1-7 kl.)<br>334 elever, 16 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Gullhaug skole (1-7 kl.)<br>208 elever, 11 klasser | 6 min<br>2.9 km |
| Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl....<br>451 elever, 34 klasser | 5 min<br>2.9 km |
| Rosenvilde videregående skole<br>620 elever | 13 min<br>8.2 km |
| Rud videregående skole<br>950 elever, 66 klasser | 15 min<br>8.4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bjerkefeltet<br>Linje 217 | 7 min<br>0.6 km |
| Sandvika stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 19 min<br>12.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 33 min<br>27.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 3 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Reddiken Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>100 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Lommedalen barnehage (1-6 år)<br>46 barn | 17 min<br>1.6 km |
| Lommedalen Menighets barnehage (2-..<br>20 barn | 5 min<br>2.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Lommedalen | 17 min |
| Rema 1000 Lommedalen | 18 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Handelsstedet Bærums Verk | 8 min |
| Vitusapotek Bærums Verk | 8 min |
| Vinmonopolet Bærums Verk | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lommedalshallen | 9 min |
| Lommedalen idrettspark | 9 min |
| Spenst Lommedalen | 17 min |
| Feel24 Bærums Verk | 5 min |

«Drømmestedet.»

— Sitat fra en lokalkjent

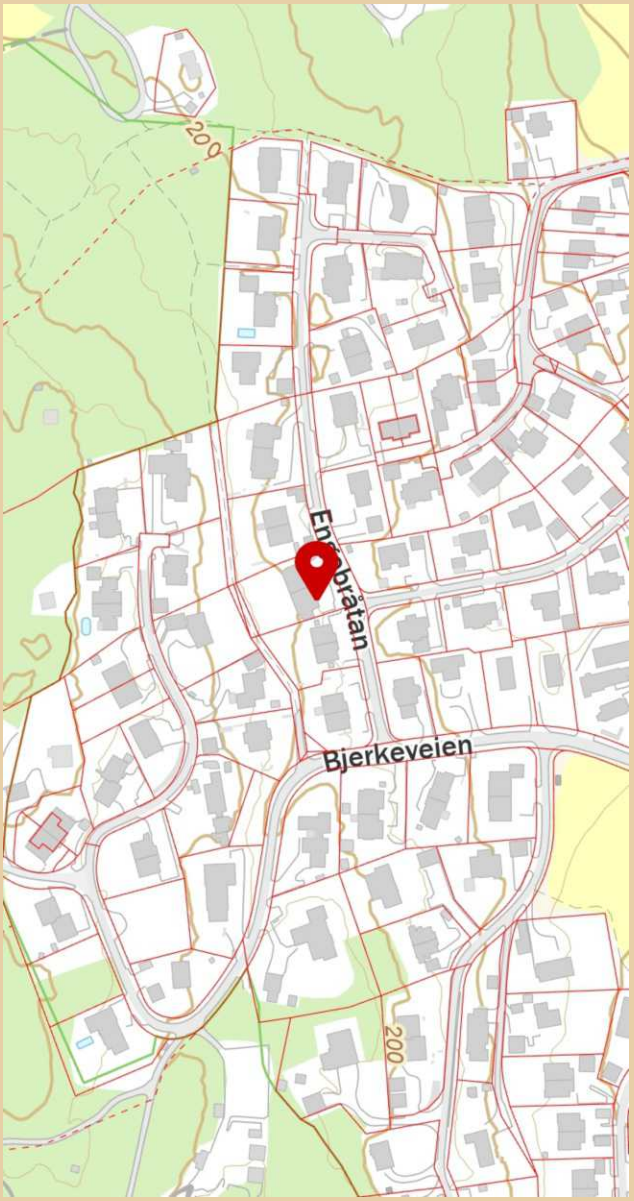
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Engebråtan 10, 1350 Lommedalen
Gnr. 100, Bnr. 177, Snr. 1, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7260191


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Kim Nordtorp

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 938 55 117

**E-post:** kim.nordtorp@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---