PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

STORENGVEIEN 22 B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig over 2 plan

Storengveien 22 B , 1358 JAR

BÆRUM kommune

gnr. 38, bnr. 879

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26110 **Eiendomsverdi ref nr:** FE1344

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

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.

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

Enebolig over 2 plan med flere oppgraderinger utført over tid.
Enkelte bygningsdeler og våtrom har moderniseringsbehov som følge av alder.
Utgang fra stue til vestvendt markterrasse.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekksventilasjon.
Oppvarming via varmepumpe, elektriske panel ovner og peisovn.
Egen varmtvannsbereder.

2.etasje.

Flislagt baderom.
Servant.
Speil på vegg.
Gulvmontert toalett.
Innfliset badekar.
Dusjkabinett.

1.etasje.

Flislagt baderom.
Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Veggmontert toalett.
Balndebatteri for mulig badekar montert.
Dusjkabinett.

Vaskerom.
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Eldre Norema kjøkken.
Innredning med profilerte fronter. Vitrinefronter på noen overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Flislignende plater på vegg over benkeplate bak vask.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt hjørne kjøleskap.
Komfyrvakt installert

Dobbel garasje med EL-bil lader og lagringsplass i hems.

Utstyrs bod ved inngangsparti.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over 2 plan

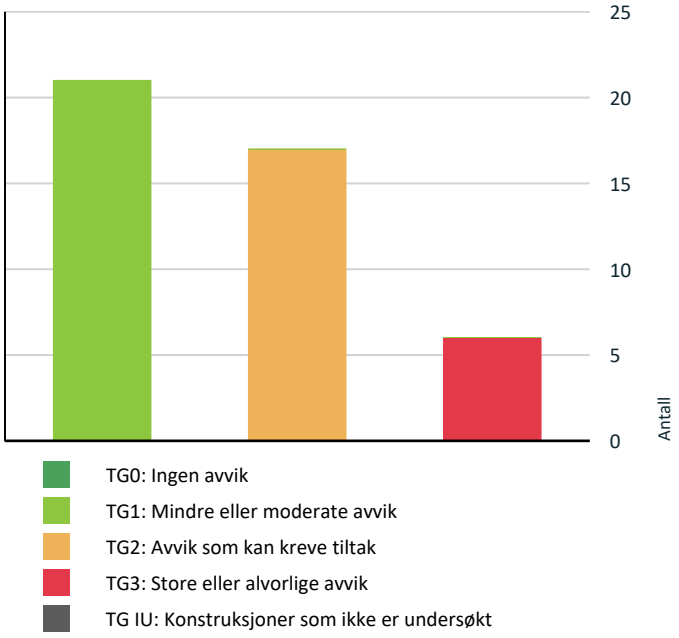
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. etasje
Garderobe mellom baderom og spisestue er fjernet for å etablere et større baderom. Eier opplyser at endringen ble utført av forrige eier.

Ferdigattest datert 03.01.1989.

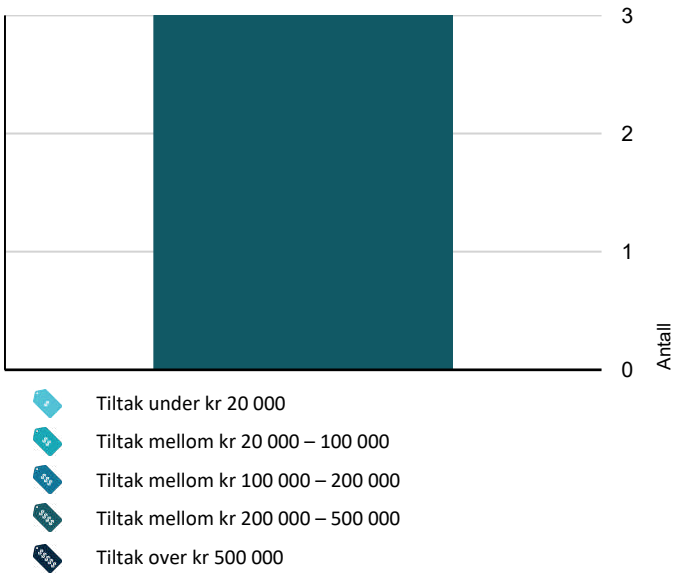
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig over 2 plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takvinduer/eldre vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Rekkverk stopper halvveis ned i trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN



Byggeår
1987

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

—

HMS:
Taktekking er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Sikker adkomst og nødvendige sikringstiltak for inspeksjon fra eller på taket var ikke etablert på befaringstidspunktet.
Undersøkelsen er derfor begrenset til de takflater og detaljer som lot seg observere fra tilgjengelige posisjoner på bakkenivå. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra dette inspeksjonsnivået. Det er ikke registrert synlige skader innenfor de delene av taktekkingen som lot seg besiktige.

Forhold som krever fysisk adkomst til takflaten, herunder nærmere inspeksjon av detaljer eller løft/demontering av takstein og beslag, er ikke undersøkt.

—

UNDERSØKELSEN:
Taket er utført med yttertekking av takstein og forutsettes å ha separat undertak som del av et totrinns tettesystem. For denne typen takoppbygning er det undertaket, og ikke taksteinen som yttertekking, som omfattes av aldersvurderingen etter tillegg C4 i NS 3600.
Undertaket er ikke direkte tilgjengelig for fullstendig inspeksjon (som følge av HMS). Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner og opplysninger om alder. Der alder på undertaket ikke er dokumentert eller opplyst, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt for alder.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter NS 3600.

Takstein ble i 2020 rengjort/behandlet med grunning og deretter malt med Taksitt.

Vurdering av avvik:
• Avvik.
Undertaket har nådd en alder hvor det etter alderskriteriene i NS 3600 vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger dermed økt risiko for funksjonssvikt og skader som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet, basert på det som var mulig å vurdere (ref «undersøkelsen» i beskrivelsen over).

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner dersom undertaket mister sin funksjon. Eventuell svikt kan utvikle seg uten tydelige utvendige symptomer, da undertaket i hovedsak er en skjult bygningsdel.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting på sikt. Undertaket bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til lekkasje, fuktpåvirkning eller andre symptomer på svikt.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende bortledning av vann fra taknedløp kan medføre økt fuktbelastning på terreng og konstruksjoner ved bygningen. Over tid kan dette bidra til fuktrelaterte skader.

Tiltak:
Takvann bør ledes kontrollert bort fra bygningen, eksempelvis til egnet overvannsløsning eller terreng med tilfredsstillende avrenning. Dette vil redusere fuktbelastningen rundt bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.

Kaldt lagringsloft som har adkomst via loftstrapp i 2.etasje.

–

Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det har vært forsvarlig å ferdes.
Loftet har begrenset tilgjengelighet grunnet lav takhøyde, isolasjon og manglende sammenhengende gangbart underlag.
Videre ferdsel ville medført risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Inspeksjonen er utført fra eksisterende adkomst eventuelt fra loftsluke.
Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel utenfor gangbare flater, herunder inspeksjon bak isolasjon, i lavtliggende soner eller i utilgjengelige deler av konstruksjonen, er ikke vurdert.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er det ikke foretatt inngrep i isolasjon eller ferdsel i områder uten tilfredsstillende gangbarhet.

—

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for de delene av loftet som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Eventuelt, dersom deler er inspisert:

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avvik:
Det er registrert fuktskjolder i undertaket og på en sperre. Det ble ikke registrert tegn til pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet, og fuktmåling i sperren med Protimeter viste normale verdier. Isolasjonen ligger enkelte steder tett opp mot undertaket og reduserer luftespalten lokalt. Det er etablert utlufting ved mønet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Redusert lufting kan øke risikoen for kondens og fuktbelastning i takkonstruksjonen. Fuktskjoldene viser at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fukt, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Tiltak:
Isolasjonen bør justeres slik at det sikres sammenhengende luftespalte. Fuktskjoldene bør holdes under observasjon, og ved tegn til ny fuktpåvirkning bør årsaken undersøkes nærmere.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.
Malt/beiset ytterkledning.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig
tiltenkt funksjon.

Kledningen på gavlveggene er skiftet (2011) i forbindelse med etterisolering. Langveggene har eldre stående tømmermannspanel, hvor lufting skjer mellom under- og overligger.
Det er benyttet klosser under overliggerne, og det er ikke registrert musebånd/insektsnetting i åpningene.
Kledningen fremstår i normal stand uten synlige skader.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass skiftet i 2024 og 2025.
Loftstue og soverom (gavlvegger)

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 2 Takvinduer/eldre vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Velux takvinduer på baderom og loftstue fra byggeår. Det er påvist punktert isolerglass i ett av takvinduene i loftstuen.

Øvrige vinduer har trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass i de øvrige vinduene. Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

Isolerglassrutene vurderes å ha passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelige opplysninger.

Det må påregnes periodisk vedlikehold og justering av vinduene, samt fremtidig utskifting av isolerglass eller vinduer etter hvert som de når slutten av forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Kondens på vinduer kan forekomme som følge av alder, redusert isolasjonsevne og varierende inneklimaforhold. Over tid kan dette gi økt slitasje på vinduer og tilstøtende overflater. Forholdet vurderes som normalt for alderen, og vinduene fungerer per i dag etter hensikten.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på kondensforholdene og sørge for tilstrekkelig ventilasjon og normal bruk. Det må påregnes behov for økt vedlikehold og eventuelt utskifting innen overskuelig fremtid.

- Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne eller punktering av isolerglass. Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringstidspunktet.

Tiltak.
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene. Ved tegn til punktering, redusert funksjon eller andre skader bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med glassfelt.
Eksakt alder er ikke kjent, opplyst om ca.2010.
Elektronisk lås og integrert fingeravtrykksleser fra Hörmann.

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2025.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder og utførelse.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse i tre konstruksjoner.
Impregnert terrassegulv.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Motorisert markise.

–

Tilstandsrapport

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt kjøkken.
Skipsgulv i stue og entre.
Laminat i bod, samt gang og soverom i 2.etg.
Tregulv i loftstue og kontor.

Skipsgulvene i entré, spisestue og TV-stue er nylig slipt og overflatebehandlet i 2026 som egeninnsats.
Gulvvarme på kjøkken.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte veggflater i entre og stue.
Tapet på kjøken.
Ellers malt panel.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater på et soverom i 2.etg, entre og stue.
Takess på kontor og et soverom i 2.etg.
Ellers malt panel.

Downlights i entre, stue, loftstue, et soverom i 2.etg, samt bad 1.etg.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i begge etasjer målt til ca. 2,36 m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Tilstandsrapport

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeårene. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i kontrollomfanget etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført detaljerte analyser.

Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere. I TV-stue/spisestue ble det registrert et gulvavvik på 60 mm over en målelengde på 7,8 m, målt fra sydvegg ved TV til nordvegg. I loftstuen ble det registrert et gulvavvik på 43 mm over en målelengde på 4,55 m, målt fra sydvegg til nordvegg.

Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer akutt konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Årsaken til de registrerte skjevhetene er ikke nærmere undersøkt. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

Radon

Beskrivelse

I henhold til forskriftsmessige krav skal byggegrunnen sikres mot inntrengning av radongass.
Radon kan forekomme både i fjellgrunn og i løsmasser i grunnen. Radon er en radioaktiv gass som kan ha helseskadelig effekt dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen.

Under naturlige forhold vil radon normalt ikke nå overflaten i terrenget, da overliggende jordmasser som regel fungerer som et relativt lufttett sjikt.
Ved utgraving av tomt brytes dette sjiktet, og radonholdig jordluft kan i varierende grad trenge opp mot bygningen.

Av denne grunn skal bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak som hindrer innstrømming av radon fra grunnen.
Slik prosjektering er en forutsetning for godkjent rammesøknad etter gjeldende regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak.
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens.
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp som forbinder etasjene.
Tette opptrinn.
Spilerekkverk i malt trevirke.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Rekkverk stopper halvveis ned i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Konsekvens:
Manglende rekkverk i nedre del av trappen gir redusert fallsikring og økt risiko for fall.

Tiltak:
Rekkverket bør forlenges slik at trappeløpet har sammenhengende fallsikring.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser om sesongvis forekomst av sukkermaur ved hovedinngangen om våren. Forholdet er behandlet med åte. Det er videre tidvis observert spor etter mus i form av museekskrementer på kryploftet, og det er gjennomført forebyggende sikringstiltak etter råd fra Anticimex. Videre er det observert enkelte sølvkre ved våtrom, og forholdet ble behandlet av Anticimex i september 2026.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Opplysninger om tidligere og periodisk forekomst av skadedyr innebærer at ny aktivitet ikke kan utelukkes.

Tiltak:
Det er utført tiltak mot de opplyste forholdene. Det anbefales å følge med på eventuell ny aktivitet og iverksette ytterligere tiltak dersom problemet oppstår igjen.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2.etasje.
Soverom og loftstue - Skyvedørsgarderobe med speil fronter.
1.etasje.
Entre og kontor - Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp på slutten av 1990-tallet, før nåværende eier overtok boligen i 2002. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Baderommet har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktsikre sjikt. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, selv om det ikke er synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn og forsiktig bruk. Det må påregnes behov for rehabilitering av baderommet. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av tilstand og bruk, men utskifting av membran og tilhørende konstruksjoner må forventes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på baderommets oppbygning medfører usikkerhet om utførelse og tekniske løsninger, og øker risikoen for skjulte avvik som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av baderommet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel i himling.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Riss eller sprekker i flisfuger kan medføre økt fuktbelastning bak flislaget og videre skadeutvikling over tid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre skadede fuger og følge med på om nye riss eller sprekker oppstår.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser samt riss i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprekker i fliser og riss i fuger kan medføre videre skadeutvikling og økt fuktpåvirkning dersom området utsettes for vann.

Tiltak:
Det anbefales å skifte skadede fliser og utbedre riss i fugene.



2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med synlig membran. Klemring er ikke synlig og kunne derfor ikke verifiseres ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

I 2022 oppstod vannoppstuving i sluket, og det ble da registrert utetthet ved membranens tilslutning til sluket, med fuktpåvirkning i etasjeskillet og taket i boden under. Berørte konstruksjoner ble åpnet og tørket. Membranen ved sluket ble lokalt behandlet med smøremembran, men eier opplyser at denne ikke er fullverdig utbedret. Det er ikke opplyst om nye lekkasjer etter hendelsen.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Tettesjiktet har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Det er i tillegg kjent tidligere utetthet ved membranens tilslutning til sluket. Eier opplyser at forholdet er lokalt behandlet, men ikke fullverdig utbedret. Dette medfører fortsatt usikkerhet knyttet til tettheten ved sluket og risiko for ny fuktinntrengning.

Tiltak:
På grunn av våtrommets alder og kjent svakhet ved membranens tilslutning til sluket anbefales rehabilitering av våtrommet med nytt sluk og tettesjikt.

Samlet kostnadsestimat for nødvendige tiltak på baderommet er angitt under punktet «Generelt».

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant.
Speil på vegg.
Gulvmontert toalett.
Innfliset badekar.
Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert riss/avskalling på servant og badekar, sprukket flis på badekaret samt oppsprukket fuge i overgangen mellom badekar og flis. Speilet har skade i et hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
• Konsekvens:
Skadene medfører redusert overflate og kan utvikle seg videre. Oppsprukket fuge kan medføre økt fuktbelastning i overgangen ved badekaret.

Tiltak:
Skadede overflater og fuger bør utbedres. Utskifting av skadet utstyr må påregnes ved behov.





2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres gjennom lufte spalte over dørbladet.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (loftstue). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp på slutten av 1990-tallet, før nåværende eier overtok boligen i 2002. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Baderommet har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktsikre sjikt. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, selv om det ikke er synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn og forsiktig bruk. Det må påregnes behov for rehabilitering av baderommet. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av tilstand og bruk, men utskifting av membran og tilhørende konstruksjoner må forventes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på baderommets oppbygning medfører usikkerhet om utførelse og tekniske løsninger, og øker risikoen for skjulte avvik som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av baderommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser. Under toalett.
Riss i fug ved toalett.

Konsekvens/tiltak

• Sprukket flis.

Konsekvens:
Det er registrert sprukket flis på baderom. Sprekken kan medføre økt risiko for fuktinntrenging bak flis dersom underliggende tettesjikt er svekket eller ikke er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre skadet flis og kontrollere tilstanden på underliggende konstruksjon ved behov. Lokale utbedringer kan være tilstrekkelig dersom membran er intakt.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig klemring.
Membran eller tettesjikt kunne ikke observeres ved sluket eller ved terskelen. Utførelsen av overgangen mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre tettesjikt med usikker fremtidig funksjon har økt risiko for svikt, noe som kan medføre fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å totalrehabilitere våtrommet med nye gulv- og veggløsninger, inkludert sluk og tettesjikt. Nye løsninger bør utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

Samlet kostnadsestimat for nødvendige tiltak på baderommet er angitt under punktet «Generelt».

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Veggmontert toalett.
Balndebatteri for mulig badekar montert.
Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Konsekvens:

Riss i servant kan føre til redusert styrke og økt risiko for videre sprekkdannelse eller lekkasje. Skaden kan også gi hygieniske utfordringer ved at smuss og fukt samler seg i risset.

Tiltak:
Servanten bør vurderes skiftet ut. Mindre riss kan følges opp, men ved tegn til utvikling eller lekkasje anbefales utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

- Konsekvens:

Svelling i baderomsinnredning indikerer fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid og videre nedbrytning av materialene over tid.

Tiltak:
Årsak til fuktpåvirkningen bør avklares. Skadet innredning anbefales utbedret eller skiftet ut for å hindre videre skadeutvikling.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Tilstandsrapport

Avtrekk skjer via veggventil.

Tilluft tilføres gjennom lufte spalte over dørbladet.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Det er luftespalte/ventil i vinduet som kan åpnes og lukkes.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (spisestue). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Våtrommet har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktsikre sjikt. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, selv om det ikke er synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn og forsiktig bruk. Det må påregnes behov for rehabilitering av vaskerommet. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av tilstand og bruk, men utskifting av membran og tilhørende konstruksjoner må forventes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på vaskerommets oppbygning medfører usikkerhet om utførelse og tekniske løsninger, og øker risikoen for skjulte avvik som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av vaskerommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegg og himlingsflater i malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løse og manglende sokkelfliser på innkassingen rundt varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Løse sokkelfliser kan løsne ytterligere og medføre lokal skade på overflaten.

Tiltak:
Løse fliser bør festes på nytt eller skiftes, og fuger utbedres ved behov.



1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulvflate.

Eier har opplyst om at det er lagt fliser oppå linoleumsbelegg. Egeninnsats.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Membran eller tettesjikt kunne ikke observeres ved sluket eller ved terskelen. Utførelsen av overgangen mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Eldre tettesjikt med usikker fremtidig funksjon har økt risiko for svikt, noe som kan medføre fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å totalrehabilitere våtrommet med nye gulv- og veggløsninger, inkludert sluk og tettesjikt. Nye løsninger bør utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

- Konsekvens:

Motfall kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ledes bort fra sluket, noe som gir økt fuktbelastning.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes tilfredsstillende til sluk.

Samlet kostnadsestimat for nødvendige tiltak på vaskerommet er angitt under punktet «Generelt».



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres gjennom lufte spalte over dørbladet.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Det er luftespalte/ventil i vinduet som kan åpnes og lukkes.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (bod). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre Norema kjøkken.
Innredning med profilerte fronter. Vitrinefronter på noen overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Flislignende plater på vegg over benkeplate bak vask.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt hjørne kjøleskap.
Komfyrvakt installert

Tilstandsrapport

Ny stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin i 2025.

—

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og redusert risiko for vannskader.

—

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.

Det er registrert enkelte mindre fuktskjolder i bunnplaten i skapet under vasken. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller skader/svelling i platen ved befaringen. Forholdet bør holdes under observasjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut i kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig
for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige (synlige) vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.

Tilstandsrapport

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

Stoppekran er plassert på vaskerom i kasse sammen med varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Vannledningene har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.5 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse av rør og sammenkoblingspunkter kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuell svikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer, særlig for deler av røropplegget som er skjult i konstruksjonene.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller oppgradering på sikt. Vannledningene bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales av fagpersonell (autorisert rørlegger).



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at tilluftsventiler over vinduene normalt holdes lukket om vinteren. Ved bruk av kjøkkenventilator kan det da oppstå undertrykk i boligen, og ved opptenning med kald pipe kan noe røyk trekkes inn fra ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mangelfull tilluft kan medføre undertrykk og redusert trekk i ildstedet, med risiko for røykinnslag i boligen.

Tiltak:
Det bør sikres tilstrekkelig tilluft ved bruk av ildsted og kjøkkenventilator. Tilluftsventiler bør holdes åpne i nødvendig grad.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert vegghengt varmepumpe i stue.
Innedel er plassert på vegg i spisestue, og utedel/motorenhet er lokalisert på yttervegg.
Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, kapasitet, ytelse, drift over tid, servicehistorikk, vedlikehold, garantiforhold, dokumentasjon, elektrisk tilkobling, kondensavløp og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder bygget inn i kasse på vaskerom.
Volum: 283 liter.
Produksjonsår: 2023.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

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

Det er utført NEK405-2-3 Teknisk tilstandsvurdering i 2026, hvor avvik er rettet opp.

Sikringsskap er lokalisert i entre.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er installert.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Det er montert et ekstra sikringsskap i garasjen med blant annet kurs til varmepumpe og EL-Bil lader.

—

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

–

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Boligen har støpt gulv på grunn og konstruksjonen ligger over terreng. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt i drenering eller fuktsikring ved befaringen. Eier opplyser at det er etablert fordrøyningskammer med flottørstyrt pumpe for håndtering av overvann ved større nedbørsmengder.

Eier opplyser at det er etablert overvannsrenne og fordrøyningskammer med flottørstyrt pumpe og frostbeskyttelse for håndtering av overflatevann i oppkjørselen. Ifølge eier kommer deler av overflatevannet via terrenget fra naboeiendommen. Ved normale nedbørsmengder dreneres vannet uten bruk av pumpe, mens pumpen kobles automatisk inn ved kraftig eller langvarig nedbør når grunnen er mettet.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong og betongsåle støpt mot byggegrunn. For byggetiden var det ikke vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon.
Dette kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonene.
Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

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:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Rekkverk stopper halvveis ned i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak.
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens.
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Konsekvens:
Manglende rekkverk i nedre del av trappen gir redusert fallsikring og økt risiko for fall.

Tiltak:
Rekkverket bør forlenges slik at trappeløpet har sammenhengende fallsikring.

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

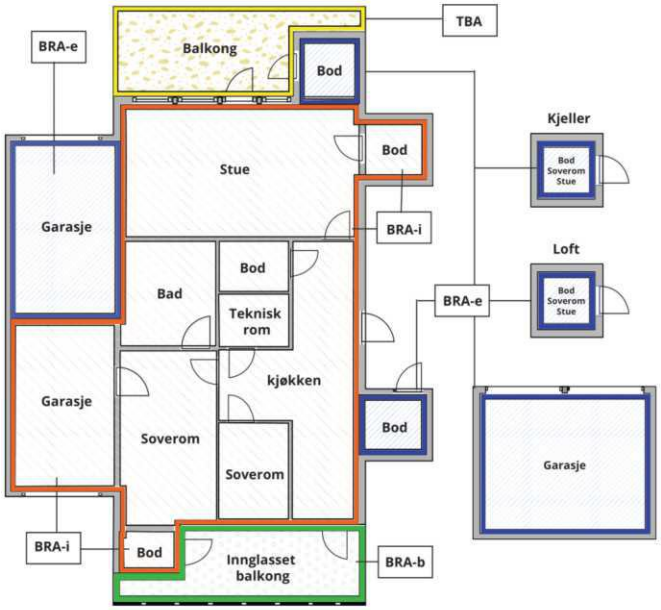
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Enebolig over 2 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	65			65	
1.Etasje	97	34		131	69
SUM	**162**	**34**			**69**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Bad, 2 soverom, loftstue		
1.Etasje	Bad, bod, entré, kontor, kjøkken, vaskerom, spisestue, tv-stue	Utv. bod, garasje	

Kommentar

Loft.
Kaldt lagringsloft med adkomst via loftsluke fra 2. etasje. Loftet har skråtak og begrenset takhøyde, og arealet er derfor ikke måleverdig.

2.etasje.
Bad, 2 soverom og loftstue.
Lagringsplass i kneevegg ved loftstue.

1.etasje.
Entre, vaskerom, bod, kontor, kjøkken, bad, spisestue, TV-stue, utv.bod og garasje.
Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca. 69 m².

Utv.Bod er målt til ca. 7,3 m².

Boligen har integrert/sammenbygd garasje med utvendig adkomst på ca. 26.6 m².
Lagringsplass på hems, adkomst gjennom loftstrapp.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i boligen kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje
Garderobe mellom baderom og spisestue er fjernet for å etablere et større baderom. Eier opplyser at endringen ble utført av forrige eier.

Ferdigattest datert 03.01.1989.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026.
El-avvik på bad i 1. og 2. etg. etter NEK 405-2-3-kontroll. Utført av Brødrene Kolstad Installasjon AS.

2024.
Ny WC 2.etg . Utført av Bærum Rørleggerbedrift.

2023:
Varmepumpe. Utført av Buskerud Varmepumpeservice AS. (service i 2025)

Utbedring av lekkasje i vannmåler. Ny varmtvannsbereder. Utført av Grønn VVS. Se egenerklæring.

Oppgraderte sikringsskap og el-opplegg til garasje. Utført av Brødrene Kolstad Installasjon AS.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Mats Nygård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	879		0	726.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Storengveien 22 B

Hjemmelshaver

Burum Kjersti Johanne Hildal, Burum Terje

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpssystem, noe som sikrer en stabil og moderne håndtering av sanitæravløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 726.6 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med brosten belagte internveier, grøntområder, beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.10.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	04.10.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger.

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.
Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
-Innvendige overflater
-Kjøkkeninnredning
-Avtrekk på kjøkken
-Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260400
Addresse	Storengveien 22 B		
Postnr.	1358	Sted	JAR
Selgers navn	Terje Burum		
Selgers navn	Kjersti J Hildal Burum		

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?

02/02

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

24

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93570448

Våtrom

Initialer selger:
T B
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bad 2. etg.: enkelte løse fliser/sprekker i fuger. I 2022 ga tett sluk oppstuving og fukt i gulv/tak under. Fukten/følgeskadene ble tørket og utbedret. Membran ved sluk ble ikke utbedret. Se tilleggskommentar.

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:

Badet ble etablert av tidligere eier på slutten av 1990-tallet; utførende og dokumentasjon er ukjent. Tilrettelegging for dusjkabinett ble utført av faglært i 2015.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bærum Rørleggerbedrift A/S

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Brødrene Kolstad Installasjon AS utbedret i 2026 el-avvik på bad i 1. og 2. etg. etter NEK 405-2-3, bl.a. downlightkabel/koblingsboks på bad 1 og tetting av koblingsboks på bad 2.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tak-/vegglampe på bad 2. etg. er skiftet av boligeier på eksisterende lampepunkter. På bad 1. etg. ble halogen-downlights med drivere/trafoer tidligere skiftet til LED av boligeier. Ingen nye kurser eller lyspunkter.

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:

NEK 405-2-3 kontrollrapport fra Brødrene Kolstad Installasjon AS dokumenterer avvikene og utbedringene utført i 2026.

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I 2023 oppstod lekkasje fra gammel vannmåler. Grønne VVS skiftet vannmåler, reduksjonsventil, hovedstoppekran og tilbakeslagsventil. Anlegget ble funksjonstestet og har fungert normalt siden.Dette samsvarer med fakturaen fra Grønne VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluk/vannlås på bad i 2. etasje gikk tett i 2022. Dette medførte oppstuving av vann. Sluket ble renset og har fungert normalt siden. Se tilleggskommentar under våtrom.

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

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

Dusjtilkobling bad 2. etg., vask/kum og rør vaskerom, frostsikker varmt-/kaldtvannskran i garasje, bytte av vannmåler/ventiler og varmtvannsbereder i 2023 samt WC i 2024. Utført av Bærum Rørleggerbedrift AS og Grønne VVS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert utslagsvask i garasje som egeninnsats. Avløp er ført gjennom vegg til kjøkken og koblet til avløpet under kjøkkenvasken.

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:

Tre fakturaer fra Grønne VVS: utskifting av vannmåler/ventiler (2023), varmtvannsbereder (2023) og WC/toalett (2024).

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 ufaglært:

Takstein ble i 2020 rengjort/behandlet med grunning og deretter malt med Taksitt. Arbeidet ble utført av boligeier som egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Boligeier / egeninnsats. Ikke utført av firma.

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

Beskrivelse:

Peisen i 1. etasje har normalt god trekk. Om vinteren, når luftespalter over vinduer er lukket, kan kjøkkenviften skape undertrykk ved opptenning med kald pipe og trekke noe luft/røyk inn. Når pipen er varm fungerer trekken normalt.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset heller noe mot hagen, med skjevhet merkbar i gulv og enkelte dører. Verandadør går tregt og må trekkes godt inn. Støpt garasjegulv har sprekk på midten. Ingen tydelige murskader kjent. Forholdene var til stede ved kjøp i 2002 og oppleves stabile.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ett takvindu i loftstue fremstår som punktert. Kjenner ikke til vanninntrengning, trekk, råte eller fuktskader i terrasser, fasade eller øvrige vinduer.

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:

Kledning på husets endevegger ble skiftet 2011, samtidig med utforing og ca. 10 cm ekstra isolasjon. Arbeidet ble utført av fagarbeider. Firmanavn og dokumentasjon er ikke kjent.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

To vinduer på endevegger i 2. etasje og verandadør ble skiftet av boligeier i 2024. Huset ble sist malt utvendig med Butinox Futura i 2020, utført som egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Firmanavn er ukjent.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

Loft

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

NEK 405-2-3 utført 23.09.2026. De fleste avvik er utbedret. To TG2 og ett TG1 gjenstår og fremgår av rapporten. Tidligere gulvvarme i gang/spisestue er frakoblet og terminert av elektriker.

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:

Brødr. Kolstad oppgraderte sikringsskap og el-opplegg til garasje i 2023. Ny varmtvannsbereder ble fast tilkoblet i 2023. I 2026 utbedret Brødr. Kolstad avvik etter NEK 405-2-3-kontroll, jf. vedlagt rapport.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Boligeier har skjult tidligere åpent forlagte ledninger bak MDF og montert/byttet downlights på eksisterende kurser. Forholdene er gjennomgått ved NEK 405-2-3; gjenværende avvik fremgår av rapporten.

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:

Fakturaer/samsvarsdokumentasjon fra Brødr. Kolstad for arbeid i 2023–2026, samt NEK 405-2-3-rapport med registrerte og utbedrede avvik.

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

Av hvem?:

Tidligere DLE/Elvia-kontroll 10.03.2015.Fredrik Friis Nielsen, Brødrene Kolstad Installasjon AS, NEK 405-2-3 elkontroll, Utført 23.09.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, delvis. De fleste avvik etter NEK 405-2-3 er utbedret av Brødrene Kolstad Installasjon AS. To TG2 og ett TG1 gjenstår og fremgår av rapporten. Avvik fra DLE-kontrollen i 2015 er lukket.

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Daikin FVZM35A gulvmodell varmepumpe ble levert og ferdig montert av Buskerud Varmepumpeservice AS i 2023.

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 Buskerud Varmepumpeservice AS datert 31.07.2023 for levering og ferdig montering av Daikin FVZM35A varmepumpe.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Buskerud Varmepumpeservice AS, 19.03.2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Service utført 19.03.2025 uten avvik. Senere feilmelding ble kontrollert og utbedret på garanti av Buskerud Varmepumpeservice AS 20.05.2026.

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

Beskrivelse:

Terrasse ble skiftet og utvidet 2011, med trinn langs hele siden mot plenen. Arbeidet ble utført samtidig med utskifting av kledning på endeveggene.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sesongvis sukkermaur ved hovedinngang om våren, borte etter åtebehandling. Tidvis mus på kryploft; sikring er utført etter råd fra Anticimex. Sølvkre observert ved våtrom, ca. 1 pr. uke i feller; behandlet av Anticimex september 2026.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Elektroarbeid i garasje med fordelingsskap, kurser til varmepumpe og elbillader er utført av Brødrene Kolstad Installasjon AS. Frostsikker varmt-/kaldtvannskran er montert av Bærum Rørleggerbedrift AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Boligeier har montert utslagsvask i garasjen som egeninnsats. Avløp er ført gjennom vegg til kjøkken og koblet til eksisterende avløp under kjøkkenvasken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura/dokumentasjon fra Brødrene Kolstad Installasjon AS for elektroarbeid i garasjen. Dokumentasjon for montering av vannkran er ikke funnet.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Oppgi type rapport:

NEK 405-2-3 elkontroll for avhending av bolig, utført 23.09.2026.

Er forholdet utbedret?

Delvis. De fleste avvik er utbedret av Brødrene Kolstad Installasjon AS. To TG2 og ett TG1 gjenstår og fremgår av rapporten. Tidligere gulvvarme i gang/spisestue er frakoblet og terminert av elektriker.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest datert 03.01.1989

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

Beskrivelse:

Støttemur på nabogrense ble oppført i 2016 som felles tiltak med nabo. Det ble ikke søkt kommunen. Historikk, plassering og kostnadsfordeling er dokumentert i signert avtale mellom partene, se vedlegg.

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

Beskrivelse:

Ved enkelte passeringer av tunge kjøretøy kan det merkes lett vibrasjon i huset, trolig når kjøretøy treffer kumlokk/ujevnhet i kjørefeltet nærmest huset. Dette oppleves ikke ved all tungtrafikk.

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

Beskrivelse:

Boligeier har etablert overvannsrenne og fordrøyningskammer med flottørpumpe og plug-in frostbeskyttelse. Ved normalt regn dreneres vannet uten pumpe; ved kraftig/vedvarende regn kan grunnen mettes og pumpen slår automatisk inn.

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

Beskrivelse:

Ved kraftig/vedvarende nedbør kan overvann samle seg ved innkjøringen. Tiltak med avløpsrenne, fordrøyningskammer og automatisk pumpe, se pkt. 43. Gnr. 38 bnr. 519 har tinglyst kjøre-/gangatkomst samt rett til vann/avløp.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Se pkt. 1/7 om bad i 2. etg. og fukthendelsen i 2022, samt pkt. 41/44 om støttemur og andre relevante forhold. Signert muravtale vedlegges. NEK 405-2-3 er utført; de fleste avvik er utbedret, gjenværende avvik fremgår av rapporten.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.10.2026

Signert av *Terje Burum*

Signert av *Kjersti J Hildal Burum*

Initialer selger:
T B
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Storengveien 22B, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **10.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367442**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6680615**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **879**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **169,47**

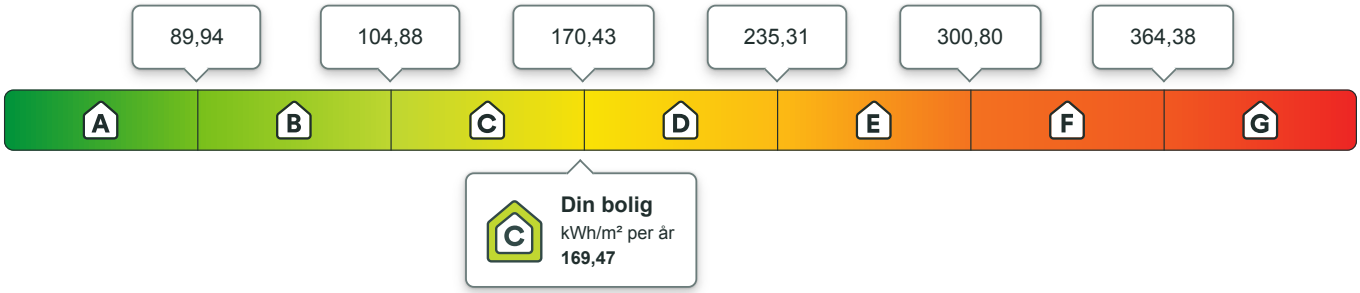
Storengveien 22B, 1358 JAR

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
27 283,45	**168,42**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Storengveien 22B, 1358 JAR

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Storengveien 22B, 1358 JAR

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

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: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: 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.

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

Utskriftsdato: 11.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	879	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 22B, 1358 JAR								

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

Plantyper uten treff

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

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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 719 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 8 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1951069 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1951069)

Navn	STORENGVEIEN, ØSTRE DEL, FRA V.KRYSS V/NJÅLVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.1961
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **Formål** Kjørevei

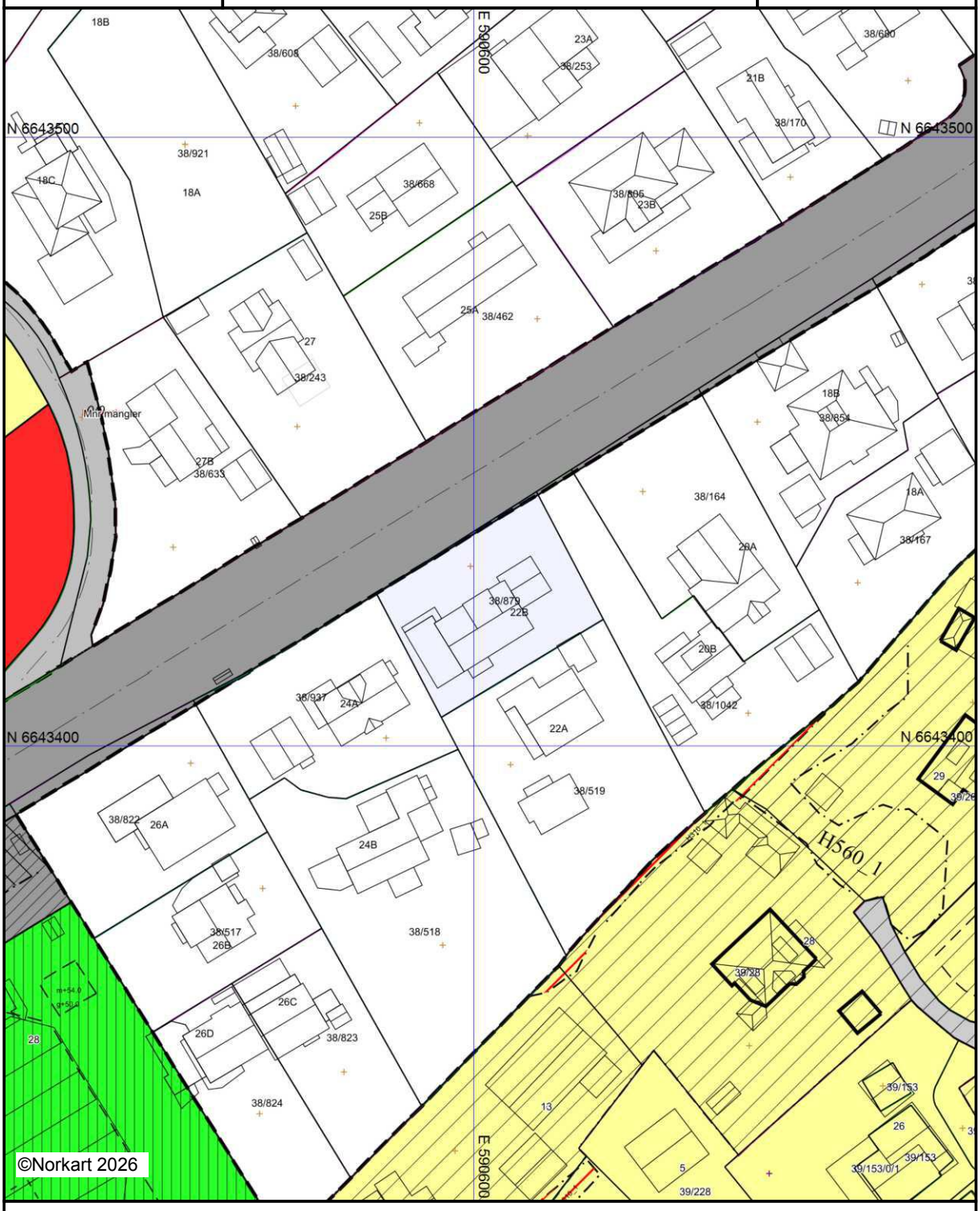
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/879
Adresse: Storengveien 22B
Dato: 11.09.2026
Målestokk: 1:1000

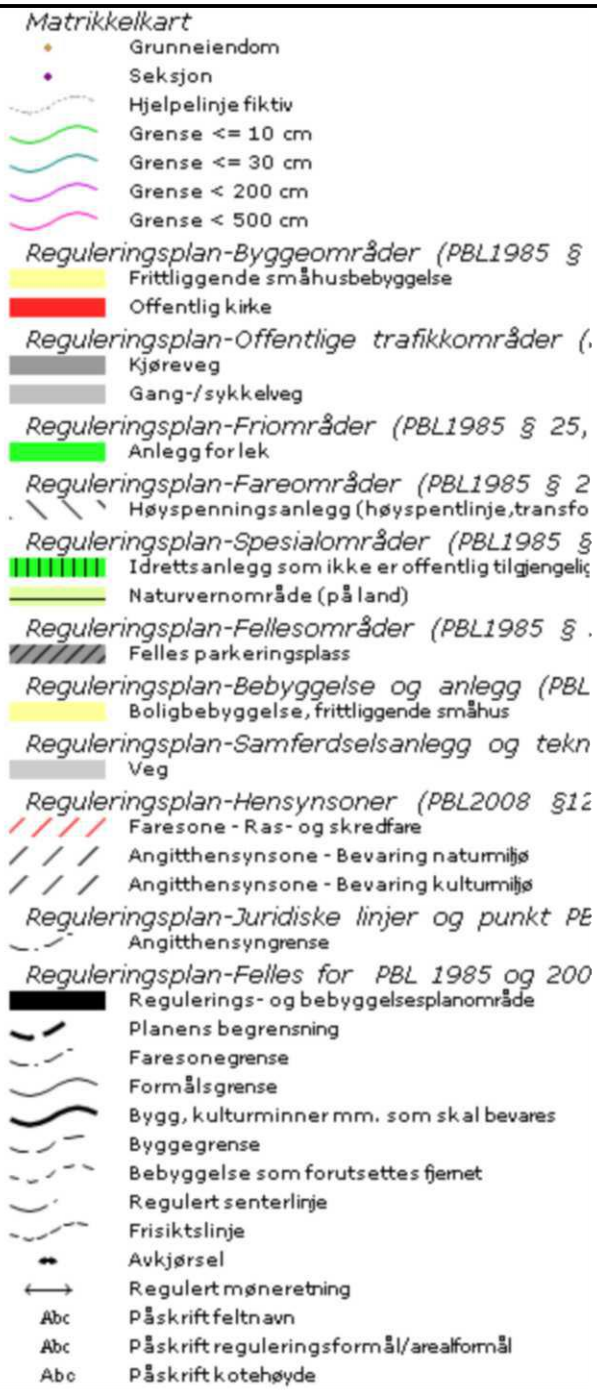
N

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: 38/879
Adresse: Storengveien 22B
Utskriftsdato: 11.09.2026
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

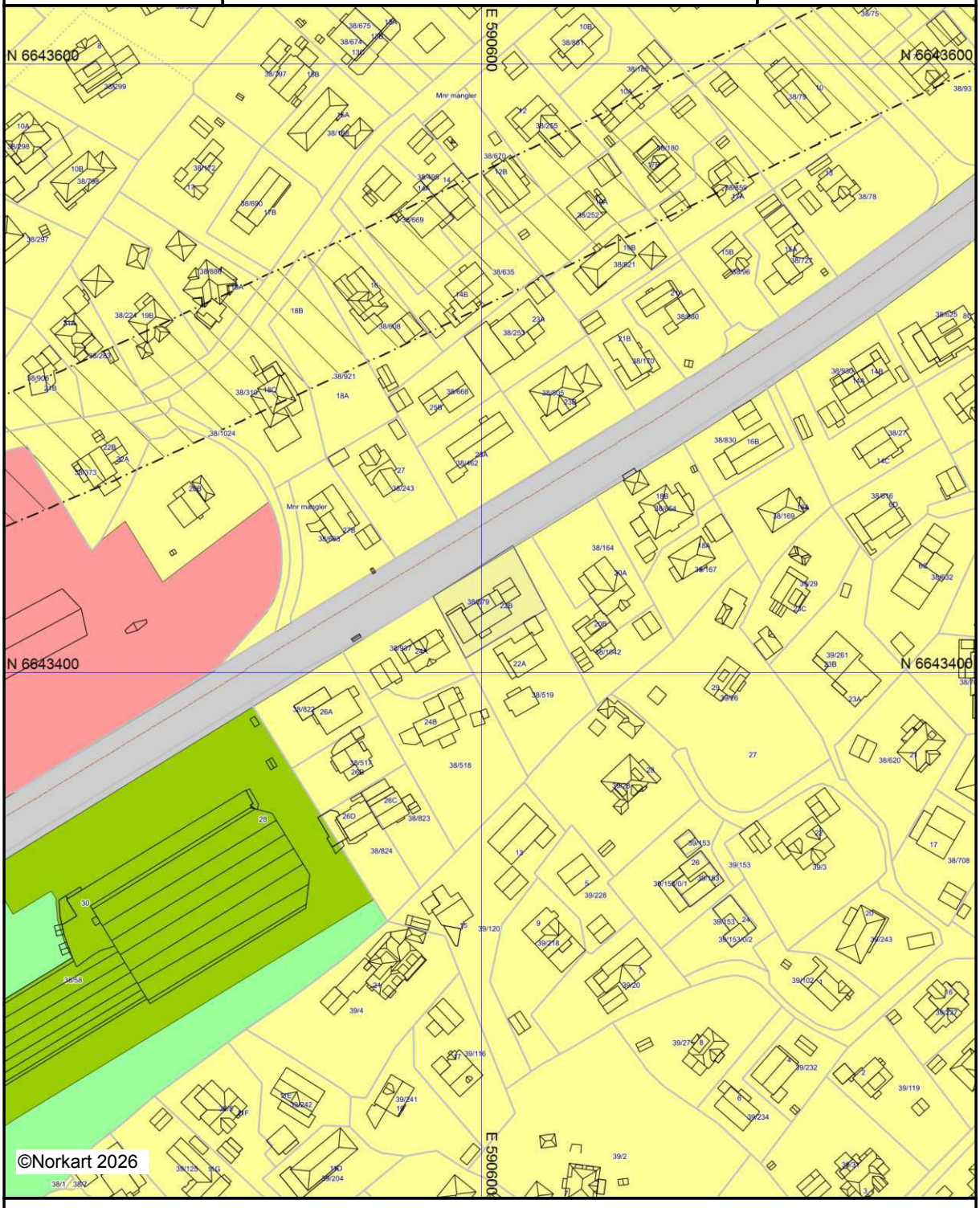
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/879
Adresse: Storengveien 22B
Utskriftsdato: 11.09.2026
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



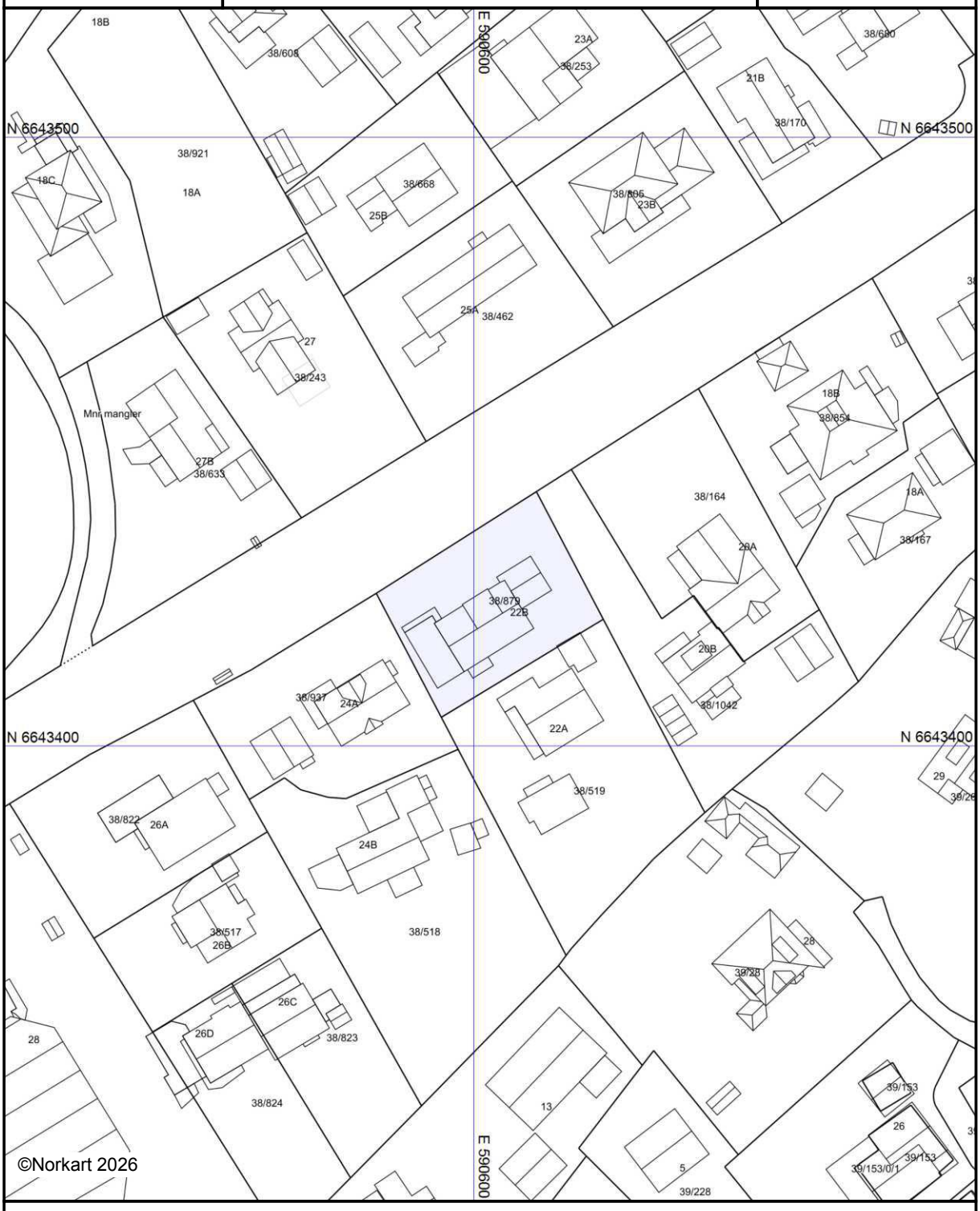
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/879
Adresse: Storengveien 22B
Utskriftsdato: 11.09.2026
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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	38	**Bnr**	879	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Storengveien 22 B, 1358 JAR						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1986/170	Enebolig og garasje/carport	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1987/170	Enebolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1999/1435	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2003/2021	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

10010800980472845

FA

ANDERSEN, ROALD
STORENGVN. 22

1342 JAR

NILSEN, GUNNAR E.
HORTEN HUS A/S
POSTBOKS 113
3055 KROKSTADELVA

HAGERUP, KJELL ARNE
BÆRUM BYGG OG ARMER.SERVICE
RUDSKROKEN 1
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 87- 170

Adresse: STORENGVEIEN 22 B

Gnr: 38 Bnr: ~~512~~879 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 3/1-89

Arbeidets art: ENEBOLIG

Byggherre: ANDERSEN, ROALD

Anmelder: ,

Ansvarshavende: NILSEN, GUNNAR E.

Ansvarshavende: HAGERUP, KJELL ARNE

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 15/1-1990
For bygningssjefen

Gunnar Martinsen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
PLAN OG UTBYGGING
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 474050

10010800098K04728338

ANDERSEN, ROALD
STORENGVN. 22

1342 JAR

Nilsen, Gunnar E.
HORTEN HUS A/S
Postboks 113
3055 KROKSTADELVA

HAGERUP, KJELL ARNE
BÆRUM BYGG OG ARMER.SERVICE
RUDSKROKEN 1
1351 RUD

Jnr.
87- 170 GM/jl
BILAG 26

Dato
4/1-1989

NYBYGG ENEBOLIG PÅ GNR. 38 BNR. 519
BYGGEPLASSADRESSE: STORENGVN. 22
BYGGHERRE: ANDERSEN, ROALD

Vi viser til brev av 17.12.88 fra Andersen med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 3.1.89 var det følgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. plan- og bygningslovens § 97.

2. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. plan- og bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

3. Snuplass på egen grunn må opparbeides, jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", del 2 og vedtekt til plan og bygningslovens § 69 pkt. 3.

4. Fast, montert takstige av ikke brennbart materiale for feiing av røykpipe må monteres, jfr. byggeforskrift kap. 49:333.

5. Bygget må utstyres med husbrannstige. Stigen skal rekke til øverste vindu og over takskjegg, jfr. byggeforskrift 49:333.

6. Det må monteres snøfanger over inngangsparti, jfr. byggeforskriftenes kap. 43:12.

7. Det må anbringes nødvendig antall røykvarslere i bygningen, jfr. byggeforskrift kap. 31:4.

8. Bad i 2. etg. må ferdigstilles, jfr. approberte tegninger.

12024

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
PLAN OG UTBYGGING
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 474050

9. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann og avløpsreglement" av 10. desember 1973.

10. Det må innsendes kopi av tinglyst erklæring vedr. atkomstforhold.

Midlertidig brukstillatelse meddeles. Ovennevnte pålegg må være etterkommet innen 1.6.89.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet må være bygningsvesenet i hende innen samme frist.

For bygningssjefen

Gunnar Martinsen

100108000980K0472839
12024

Utskriftsdato: 11.09.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	879	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 22B, 1358 JAR								

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	8 022,95 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 924,82 kr
Sum	**20 724,09 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-130.5 m3	27.84	1/1	0 %	-3 633,32 kr	-3 633,33 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-130.5 m3	32.44	1/1	0 %	-4 233,62 kr	-4 233,63 kr
Forbruk vann 2025	15%	109.5 m3	27.84	1/1	0 %	3 048,64 kr	3 048,65 kr
Forbruk avløp 2025	15%	109.5 m3	32.44	1/1	0 %	3 552,34 kr	3 552,35 kr
Forbruk vann 2025	25%	109.5 m3	30.26	1/1	0 %	3 313,74 kr	3 313,75 kr
Forbruk avløp 2025	25%	109.5 m3	35.26	1/1	0 %	3 861,24 kr	3 861,25 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-130.5 m3	30.26	1/1	0 %	-3 949,26 kr	-3 949,28 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-130.5 m3	35.26	1/1	0 %	-4 601,76 kr	-4 601,77 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 589,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd vann 2026	15%	226 m3	30.61	1/1	0 %	6 918,54 kr	4 612,33 kr
Forskudd avløp 2026	15%	226 m3	34.82	1/1	0 %	7 869,77 kr	5 246,48 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	97,36 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	199,36 kr
					Sum	**17 975,50 kr**	**11 103,02 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.

Utskriftsdato: 11.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	879	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 22B, 1358 JAR								

Avtale 90241216 (Avgiftsadresse: Storengveien 22b)

Situasjon

Røykvarslere	4 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	12.09.2018	05.05.2025	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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.

Utskriftsdato: 11.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	879	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 22B, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10729096	744	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	219

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

VAledninger

Eiendom: 38/879
Adresse: Storengveien 22B
Dato: 11.09.2026
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.

Utskriftsdato: 11.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 38/879//



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.

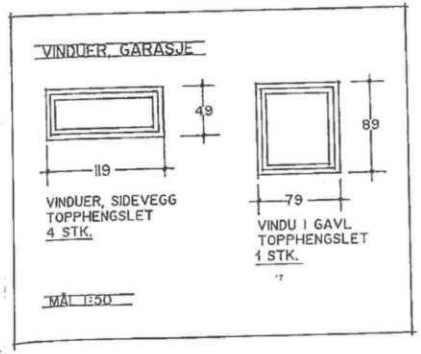


FASADE MOT NORD-ØST

MRK.: Bestående bolig er et typehus (Horten-Hus A/S) oppført i 1987 m/eksisterende utebod og terrasse mot hage.



FASADE MOT SYD-VEST



Ny garasje, Storengveien 22 B, Jar,

Fasadeoppriss i mål 1:100

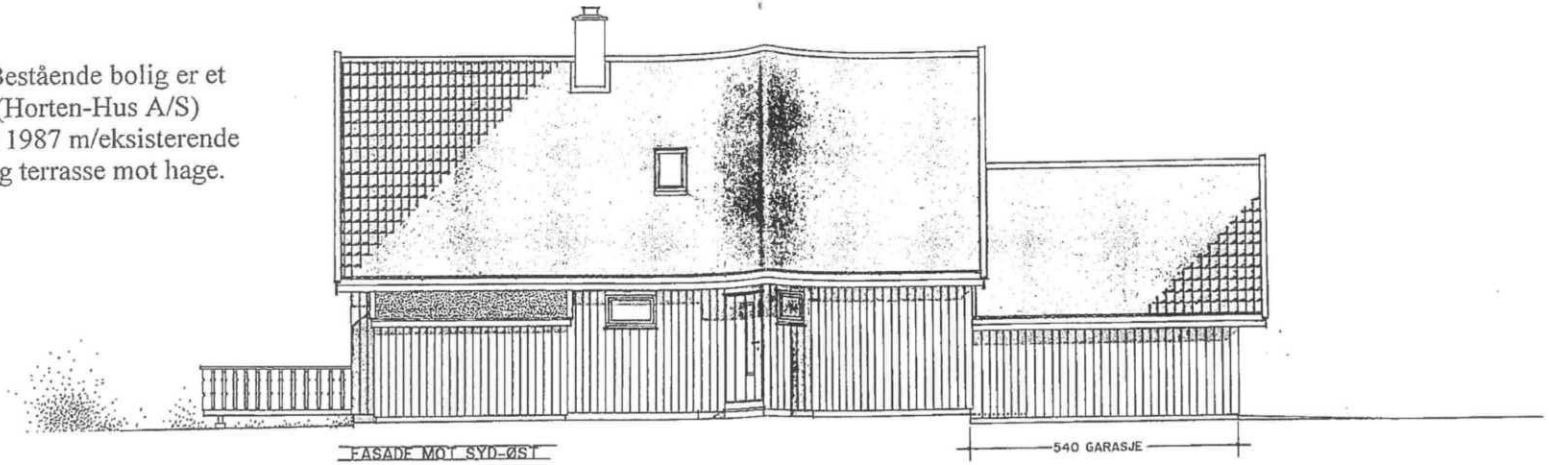
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 05 SEPT. 2003
J.NR 03-2021
BILAG S

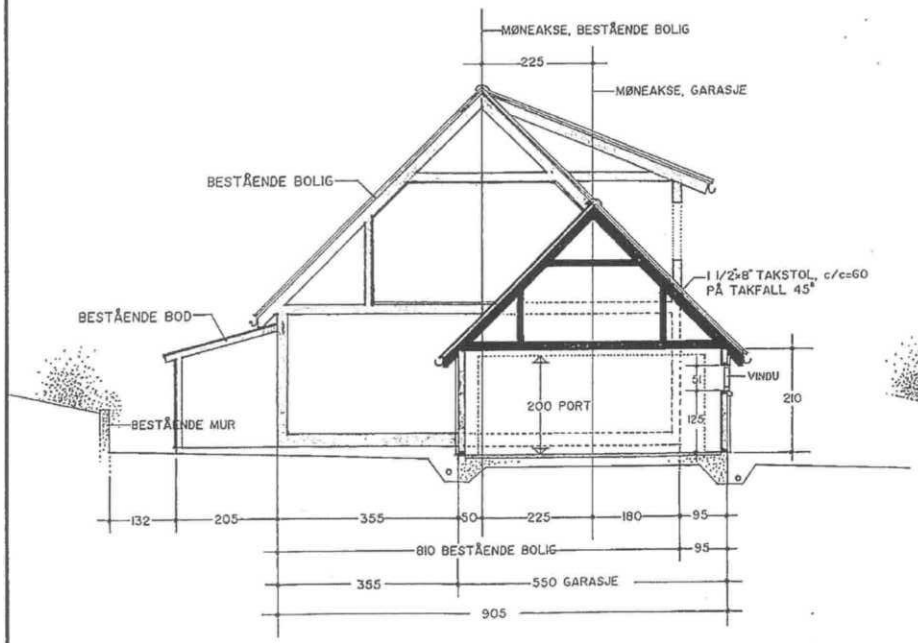
MILJØPLAN
ET ARKITEKTSAMARBEID I NEDRE TELEMARK.
Ark.Leif Henrichsen, Febakke, 3745 Ulefoss.Tlf. 35 94 34 19.
Fax: 35943419

Mål.:	1:100	Blad nr.: 02
Dato:	26.10.1998	
Sign.:	L.H.	
Arkiv:		
06.05.99	KORRIGERT UTVENDIG MÅL.	
	GARASJE	

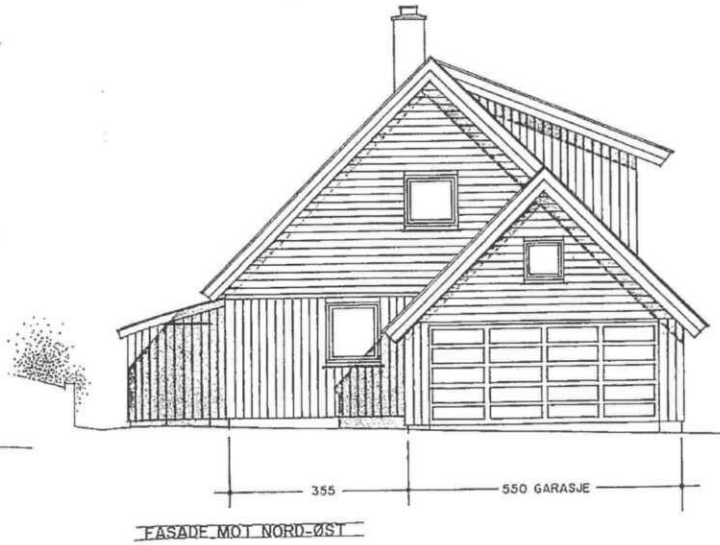
AS TORRKOPI

MRK.: Bestående bolig er et typehus (Horten-Hus A/S) oppført i 1987 m/eksisterende utebod og terrasse mot hage.





SNITT, GARASJE MED BESTÅENDE BOLIG OG UTEBOD



FASADE MOT NORD-ØST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 05 SEPT. 2003
J.NR 03 - 2021
BILAG 4

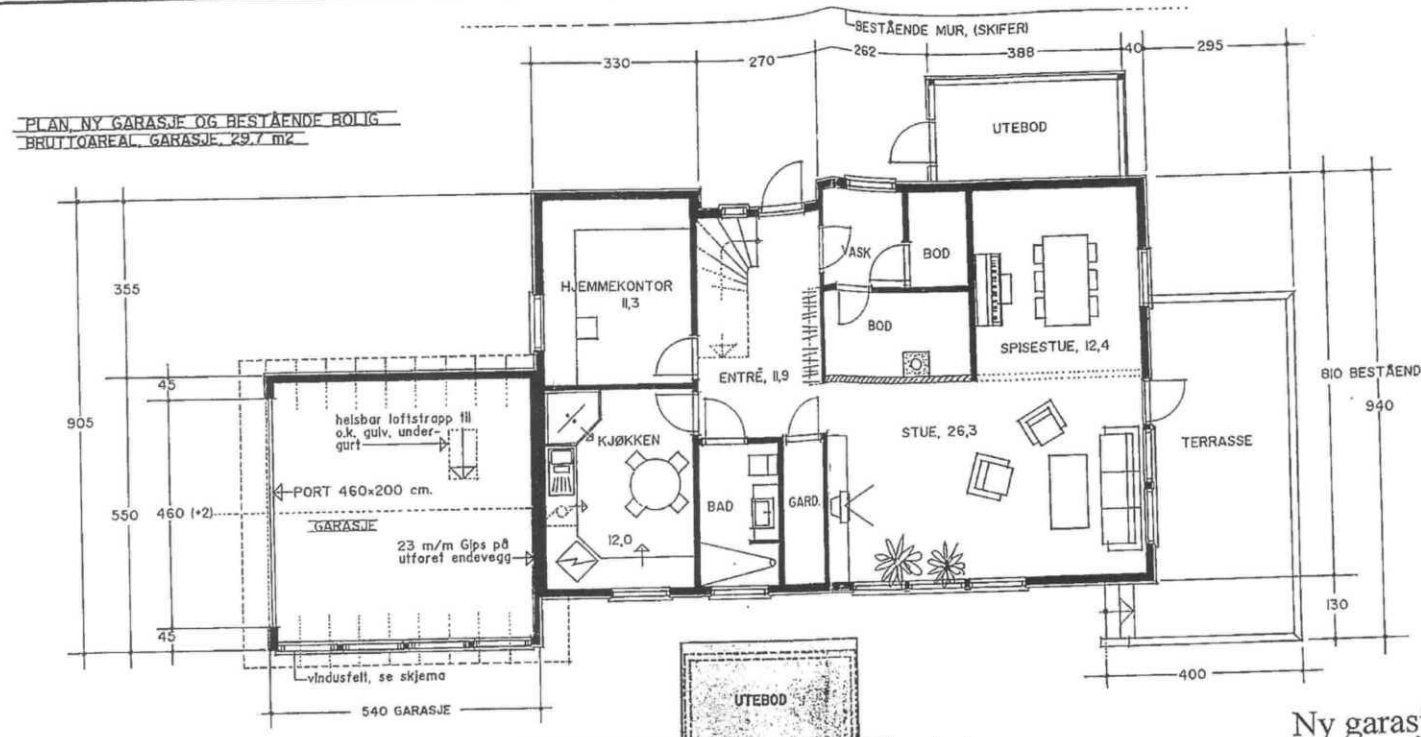
Ny garasje, Storengveien 22 B, Jar,

Snitt og fasadeoppriss i mål 1:100

MILJØPLAN
ET ARKITEKTSAMARBEID
I NEDRE TELEMARK.
Ark.Leif Henrichsen, Febakke,
3745 Ulefoss.Tlf. 35 94 34 19.
Fax: 35943419

Mål.:	1:100	Blad nr.: 03
Dato:	26.10.1998	
Sign.:	L.H.	
Arkiv:		
06.05.99	KORRIGERT UTVENDIG MÅL, GARASJE	

VEDLEGG E1

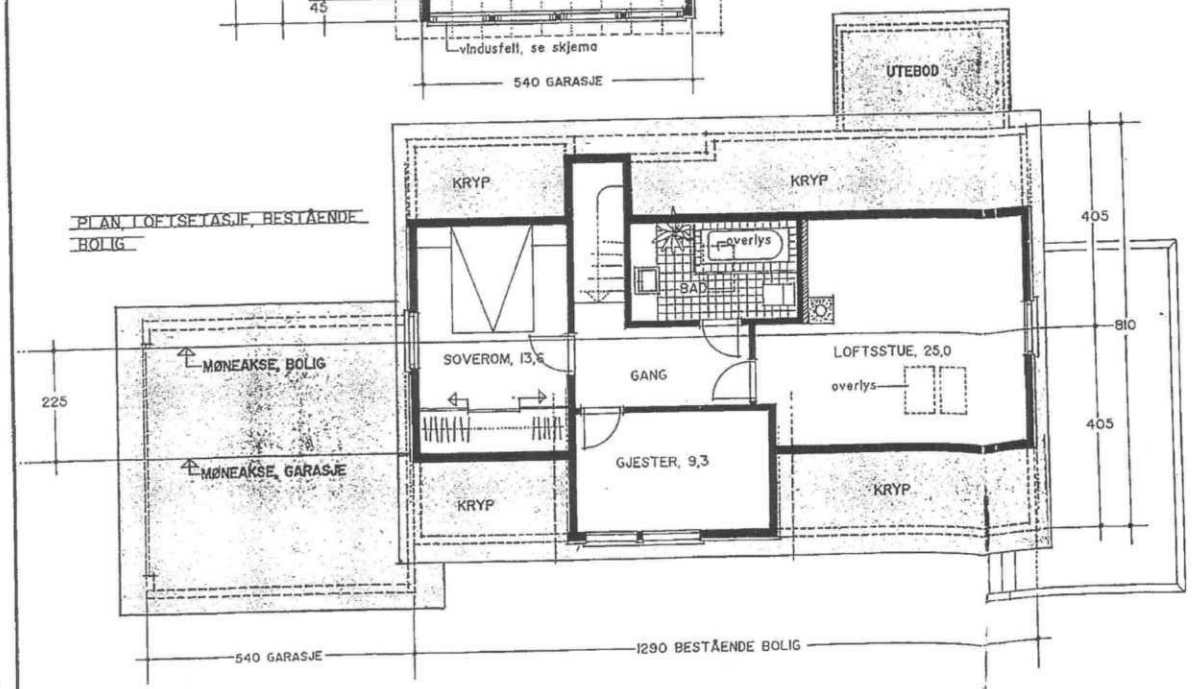


MRK.: Bestående bolig er et typehus (Horten-Hus A/S) oppført i 1987 m/eksisterende utebod og terrasse mot hage.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 05 SEPT. 2003
J.NR 03 - 2021
BILAG 3

Ny garasje, Storengveien 22 B, Jar,

Plan 1. og 2. etg. i mål 1:100



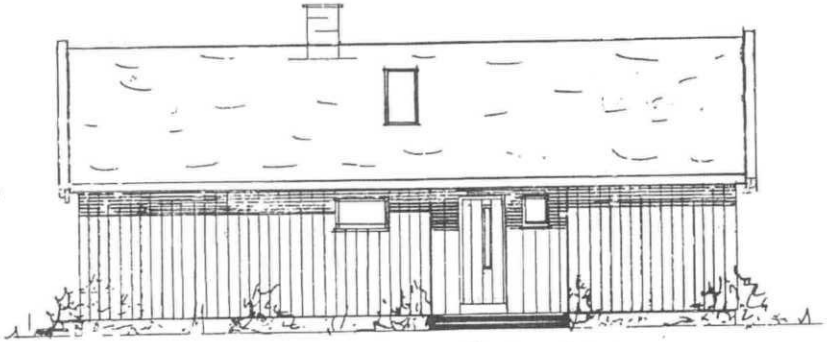
MILJØPLAN
ET ARKITEKTSAMARBEID I NEDRE TELEMARK.
Ark.Leif Henrichsen, Febakke, 3745 Uleföss.Tlf. 35 94 34 19.
Fax: 35943419

Mål.:	1:100	Blad nr.: 04
Dato:	26.10.1998	
Sign.:	L.H.	
Arkiv:		
06.05.99	KORRIGERT UTVENDIG MÅL. GARASJE	

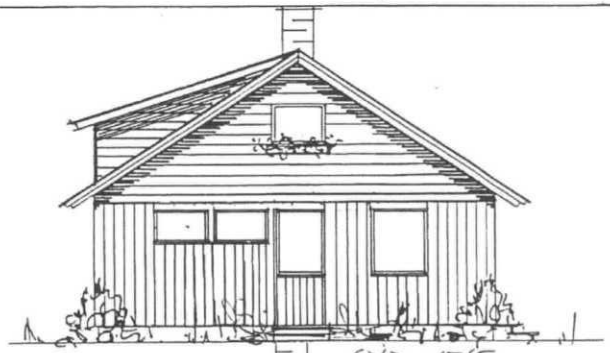
A.S TORRKOPI



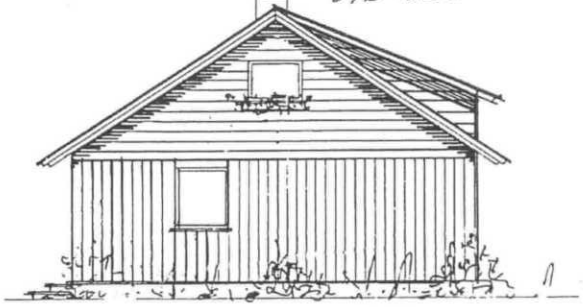
NORD-VEST.



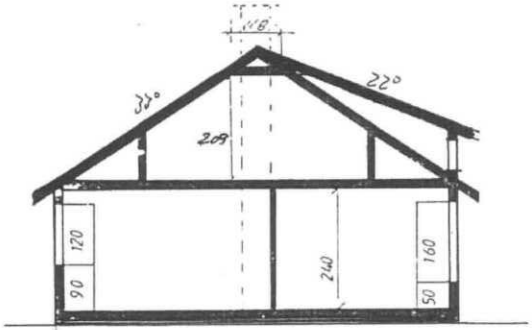
SYD-ØST.



SYD-VEST



NORD-ØST.



SNITT.

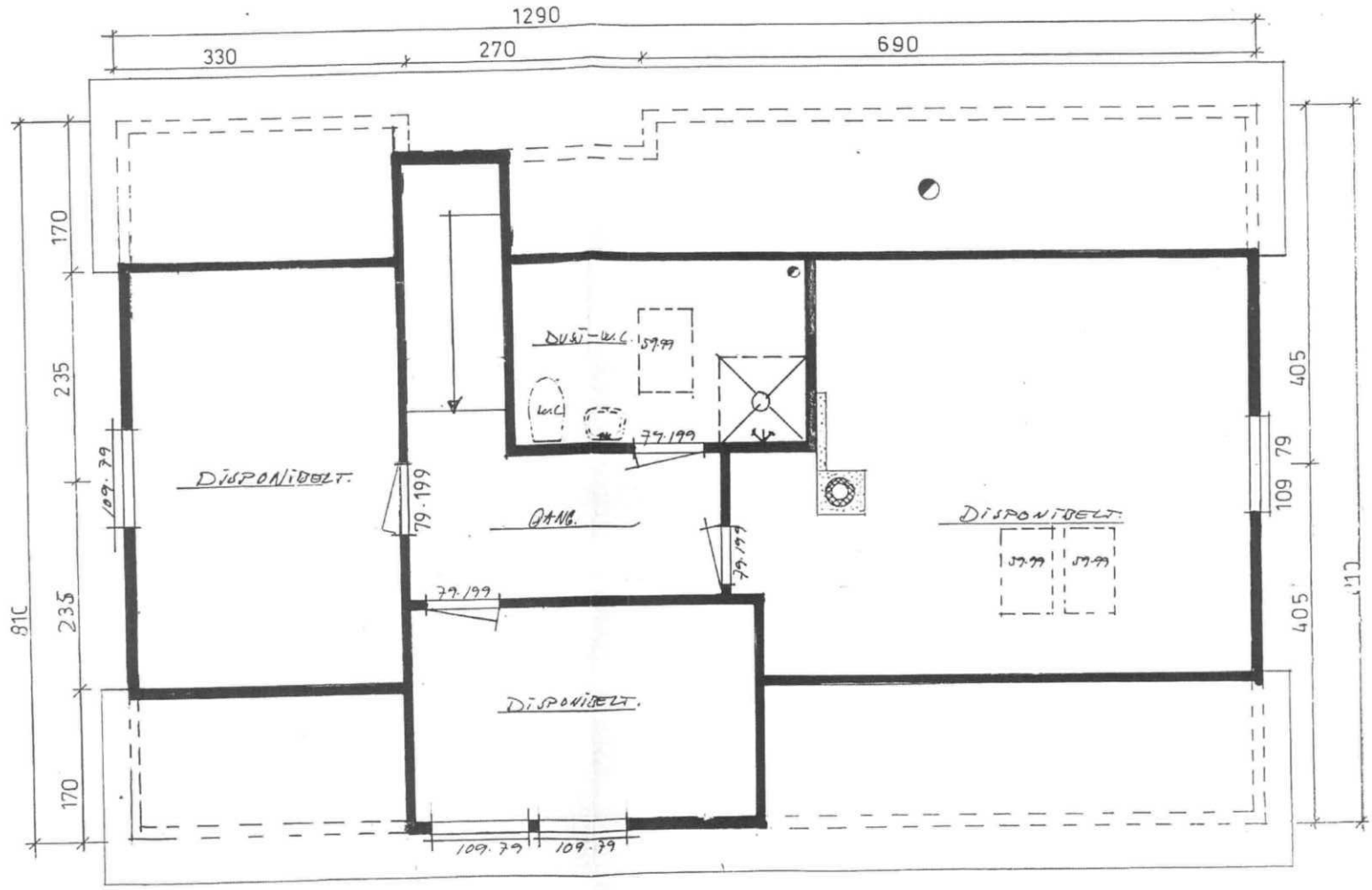
	BRA.		BA.
1 ETASJE	95.64	1.0	95.64
KJELLER	91.38	0.2	18.28
			113.92

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 170-87
Bilag nr. 6 in duplo
Mottatt 19 FEB 1987

INNHOLD: FASADER, SNITT	BYGGHERRE: ROALD ANDERSEN.	MÅL. 1:100	REV.	TYPE 47H +	2634 FÅVANG
	POSTADR. STORENGV. 22. 1342 JAR.	DATO. 03.04.84	18.12-86. R.E.N.	HUSB.REG.NR.	HORTEN-HUS A·S
	BYGGEPL.	SIGN. AGH3			
	KOMMUNE	TEGN NR.			

230 +

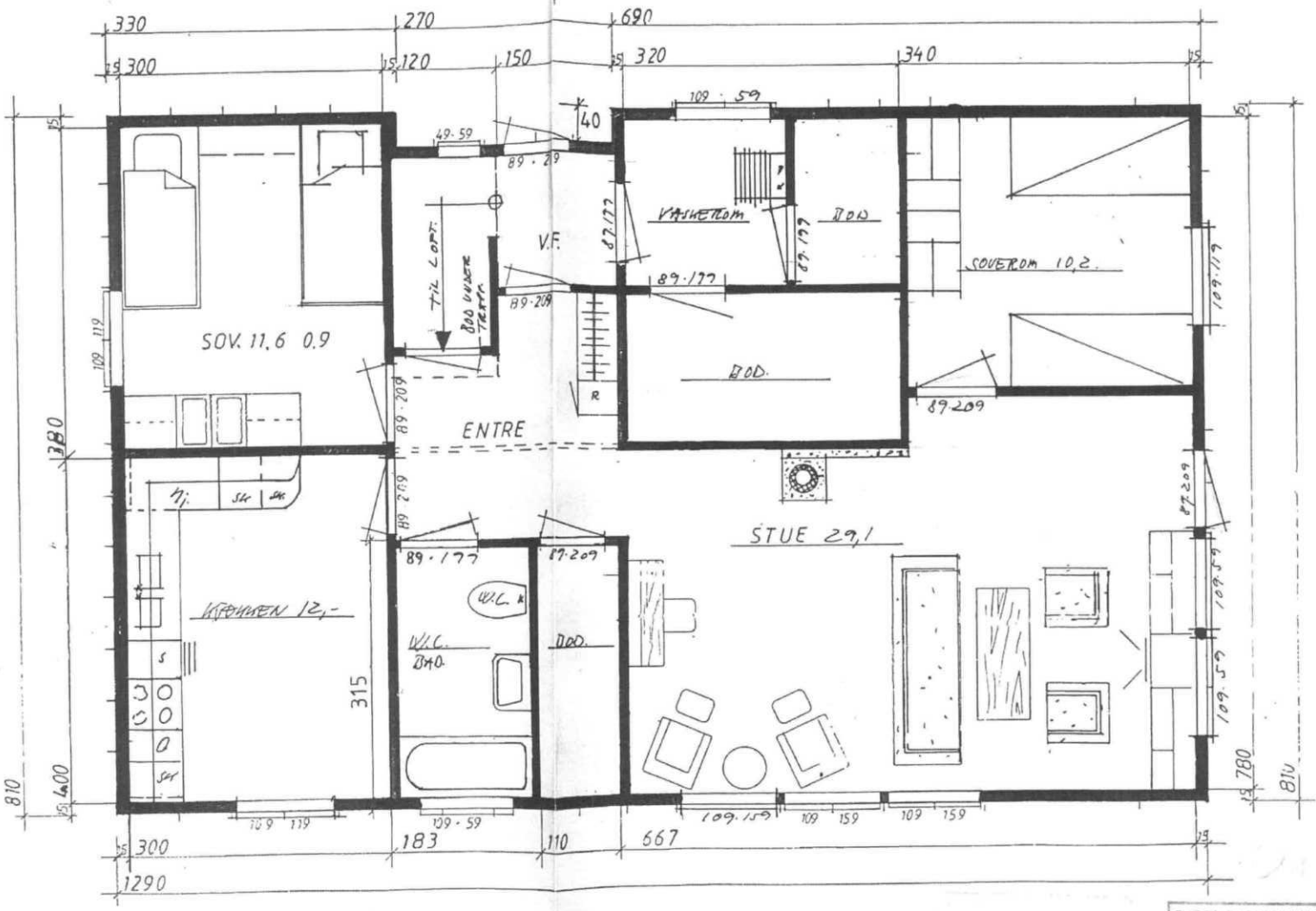
10010800081809779780



BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 170-87
Gebyr 5 in duplo
Mottatt 19 FEB 1987

INNHOLD LOFTSETASJE ER IKKE MED I LEVERANSEN	BYGGHERRE. ROALD ANDERSEN	MÅL. 1:50	REV.	TYPE 47 H+	2634 FÅVANG HORTEN-HUS A·S
	POSTADR. STORENGV. 22. 1342 JAR.	DATO. 25.04.84.	11.4.85. P.M.	HUSB.REG.NR.	
	BYGGEPL. ~~~ " ~~~	SIGN. AGHB	18-12-86. G.B.H.		
	KOMMUNE	TEGN NR.	16-2-87. GEN.		

230



BÆRUM BYGNINGSRÅD
170-87
4 in duplo
19 FEB 1987

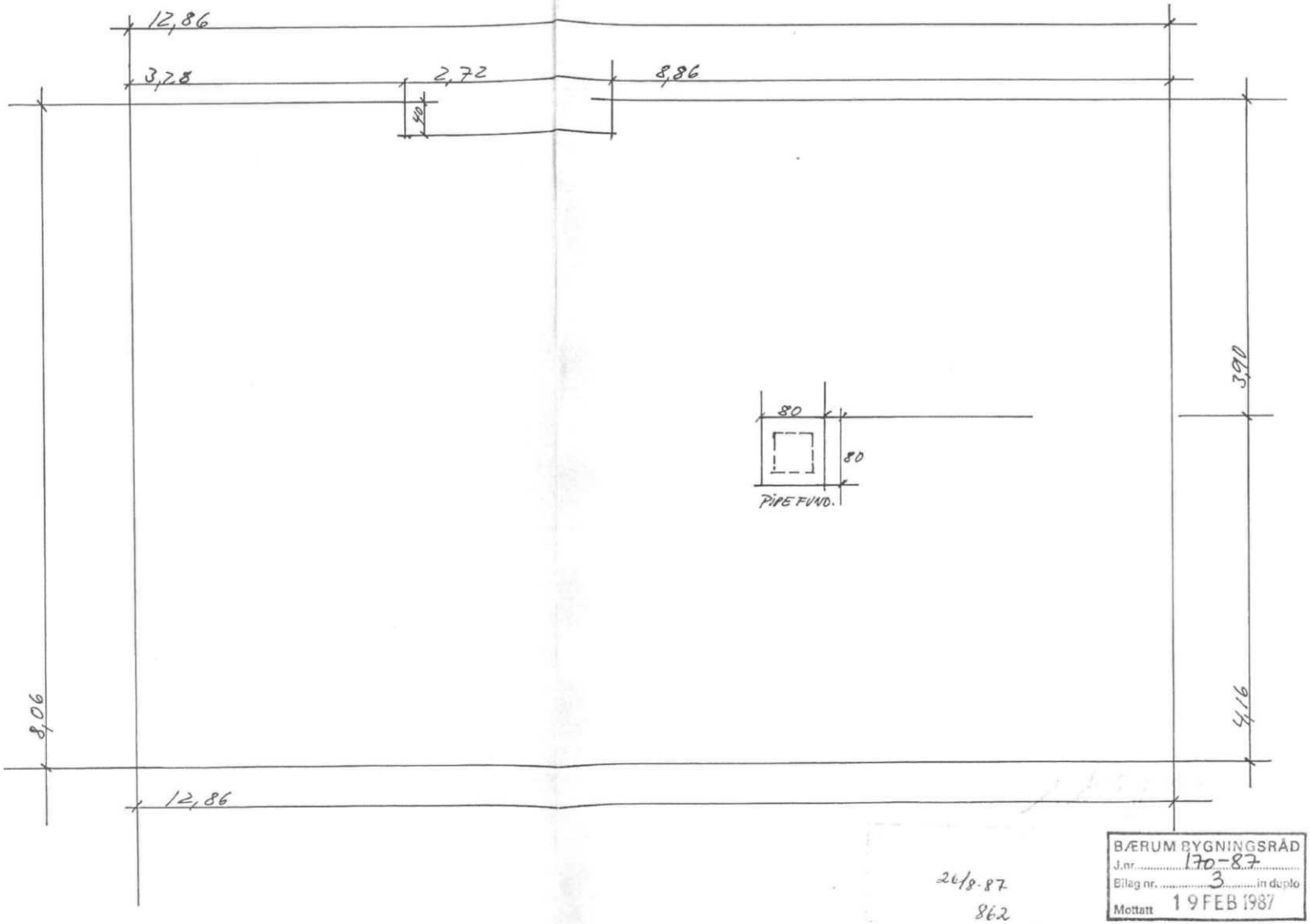
26/8-87
862

YTTERVEGG M. INNV KLEDN. = 17 CM.

INNHOLD: PLAN 1. ETG.	BYGGHERRE: ROALD ANDERSEN	MÅL: 1:50	REV: 18-12-86	TYPE: 47 H+	2634 FÅVANG
	POSTADR: STORENGV. 22. 1342 JAR.	DATO: 03.04.84	11.4.85. P.M.		HORTEN-HUS A·S
	BYGGEPL.	SIGN: AGH3		HUSB.REG.NR.	
	KOMMUNE	TEGN NR.			

230

10010800088KO979784



BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 170-87
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 19 FEB 1987

26/8-87
862

	PLAN GRUNNMUR: STØPT PLATE PÅ MARK.
M. 1:50	HORTEN HUS 4/5
	BYGGHERRE: ROALD ANDERSEN.
DATO: 18.12.86. O.E.N.	ADR: STORENBV. 22 - 1342 JAR.

230 +

DAGBOKFØRT

07.OKT.87 030895

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

vedrørende privat felles spillvann-og vannledning

Undertegnede eier av gnr. 38 bnr. 879 i Bærum kommune avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse på min eiendom, og som ikke kan avlyses uten Bærum vannverks samtykke.

Jeg forplikter meg til i fellesskap med de andre eiere å reparere og vedlikeholde den felles spillvann- og vannledning.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende de felles spillvann-og vannledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Far den 7/10 19 87

S.Storengveien 22 1342 Far

Gnr. 38 Bnr. 519

Pål Sigve Fjeldstad
eier

Gnr. 38 Bnr. 879

Roald Andersen
eier

DAGBOKFØRT
26 AUG 87 26021
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Tinglyst heftelse på ny parsell gnr. 38, bnr. 879 i Bærum

Undertegnede eiere av gnr. 38 bnr. 879. i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at gnr. 38, bnr. 519 har varig rett til kjøre- og gangatkomst over eiendommen i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på kart merket ark. nr. 523.1 38/519, bilag 17, oppbevart i regulervesenets arkiv, herunder rett til utbedringer av frisikt i avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Gnr. 38, bnr. 519 har også varig rett til å anlegge og ha sine vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom, herunder rett til reparasjoner og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av reguleringssjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd."

Pål Sitje Fjeldstad

Roald Andersen

TILLEGGSOPPLYSNINGER TIL EGENERKLÆRING

Våtrom – bad i 2. etasje

Eiendom	Storengveien 22B, 1358 Jar
Formål	Vedlegg til egenerklæringsskjema ved salg av boligen

Utfyllende redegjørelse

Badet i 2. etasje ble oppført av tidligere eier på slutten av 1990-tallet. Utførende og dokumentasjon er ukjent. Det er enkelte løse fliser og noe sprekkdannelse i fuger.

I 2022 gikk vannlåsen/sluket tett. Dette medførte at vann ble stående høyt i sluket over noe tid. Det ble da konstatert at membranen ved sluket ikke var tett ved vannstand opp mot gulvnivå, og det oppstod fukt i gulvkonstruksjonen samt fuktskade i taket i boden under.

Taket i boden ble åpnet/revet, og berørt isolasjon mellom etasjene ble fjernet. Området ble deretter tørket grundig. Fuktnivået ble kontrollert med eget måleutstyr før konstruksjonen ble lukket igjen. Det ble ikke foretatt profesjonell fuktmåling. Sluk og vannlås ble renset og har siden fungert normalt.

Taket i boden ble senere bygget opp igjen, med en stor inspeksjonsluke rett under sluket.

Den opprinnelige membranen ved sluket er ikke fullverdig utbedret. Som et lokalt tiltak ble det påført flere lag smøremembran på de tilgjengelige flatene i og rundt sluket. Ved eventuell fremtidig rehabilitering av badet bør membranforholdet inngå i arbeidet.

Badekar og servant har avløp via rør i gulvet til sluket, og dusjkabinettet har avløpsrør direkte ned i sluket. Badet har vært i daglig bruk siden hendelsen i 2022, og det har etter vår kjennskap ikke vært nye lekkasjer eller fuktproblemer.

Saken ble ikke meldt til forsikringsselskap.

Dato: 01.10.2026

BEKREFTELSE AV HISTORIKK - Eksisterende støttemur i felles nabogrense

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Burum, Terje (11.03.1973), signert 04.09.2026 med Signicat Sign BANKID
- Jørgensen, Terje Halvard (31.12.1961), signert 04.09.2026 med Signicat Sign BANKID
- Jørgensen, Pernille T P (09.03.1965), signert 04.09.2026 med Signicat Sign BANKID
- Burum, Kjersti J Hildal (25.05.1972), signert 04.09.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

BEKREFTELSE AV HISTORIKK

Eksisterende støttemur i felles nabogrense

EIENDOM 1	EIENDOM 2
Storengveien 22B, 1358 Jar Gnr./bnr.: 38/879	Storengveien 22A, 1358 Jar Gnr./bnr.: 38/519
EIERE/HJEMMELSHAVERE	**EIERE/HJEMMELSHAVERE**
Burum Terje 50% Burum Kjersti J Hildal 50%	Jørgensen Tonje Pernille P 50% Jørgensen Terje Halvard 50%

1. Formål

Dokumentet nedtegner partenes felles forståelse av bakgrunnen for og gjennomføringen av støttemuren som ble etablert i 2016. Det skal kunne brukes som underlag for en privat, innledende teknisk og byggesaksfaglig vurdering og ved et eventuelt senere salg.

2. Felles historikk

Tidligere løsning: Før 2016 sto det en lavere støttemur lenger inn på eiendommen Storengveien 22B. Mellom den tidligere muren og nabogrensen var det etter partenes anslag en bratt skråning på cirka 60-70 cm. Den tidligere muren raste ut flere ganger.

Ny mur i 2016: Partene samarbeidet om å erstatte den tidligere løsningen med dagens støttemur. Muren er etter partenes anslag cirka 28 meter lang, opptil cirka 1,4 meter høy og oppført av store granittsteiner 40x40x 100-110 cm med anslått vekt på omkring 400 kg per stein.

Plassering: Partenes felles forståelse er at muren er etablert i eller umiddelbart inntil den felles eiendomsgrensen. Den nøyaktige plasseringen er ikke kontrollmålt i forbindelse med dette dokumentet.

Utførelse: Arbeidet ble utført etter privat avtale med graver/maskinfører. Oppgjøret ble gjort privat. Det foreligger ikke fakturaer, kvitteringer, prosjektering, beregninger, tegninger eller annen teknisk utførelsesdokumentasjon. Arbeidet med muren er dokumentert med bilder av byggeprosessen.

Oppbygging etter erindring: Etter det partene husker, ble det ved utførelsen lagt vekt på frostsikring og tilpasning av terrenget på oversiden av muren. Dette er ikke teknisk kontrollert eller dokumentert utover bilder vedlagt i dette dokumentet.

Byggesak: Det ble ikke sendt søknad til Bærum kommune før eller etter at muren ble oppført.

Erfaring siden 2016: Partene er ikke kjent med at den nye muren har rast ut siden den ble etablert. Dokumentet inneholder likevel ingen teknisk vurdering eller garanti for murens tilstand eller stabilitet.

3. Historisk kostnadsfordeling

Partene bekrefter at den opprinnelige kostnaden for arbeidet i 2016 ble fordelt med cirka to tredeler (2/3) på eierne av Storengveien 22B og cirka én tredel (1/3) på eierne av Storengveien 22A. Fordelingen gjaldt prosjektet slik det ble gjennomført i 2016.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Burum, Terje (11.03.1973), 04.09.2026
- Jørgensen, Terje Halvard (31.12.1961), 04.09.2026
- Jørgensen, Pernille T P (09.03.1965), 04.09.2026
- Burum, Kjersti J Hildal (25.05.1972), 04.09.2026

Forseglet av

Posten Bring

4. Innledende privat vurdering

Eierne av Storengveien 22B kan innhente en privat, innledende vurdering fra et kvalifisert ingeniør- eller byggesaksforetak anslagsvis kr. 10 - 15 000. Formålet er å få vurdert synlig teknisk tilstand, dokumentasjonsbehov, sannsynlig søknadsprosess og forventede videre kostnader. Det skal ikke sendes søknad eller annen formell henvendelse til kommunen som del av denne første vurderingen uten at partene først er orientert og har diskutert videre fremgangsmåte.

5. Avgrensning

Ikke teknisk dokumentasjon: Bekreftelsen er basert på partenes erindring og er ikke en tilstandsrapport, prosjektering eller dokumentasjon på at muren oppfyller offentlige krav.

Ikke formelt nabosamtykke: Dokumentet er ikke et nabosamtykke etter plan- og bygningsloven § 29-4. Et eventuelt formelt nabosamtykke utformes separat etter at plassering og søknadsgrunnlag er avklart.

Fremtidige forhold: Dokumentet fastsetter ikke eierskap til muren eller fremtidig fordeling av kostnader til byggesak, vedlikehold, reparasjon eller utbedring. Slike spørsmål må avtales særskilt.

6. Bekreftelse og underskrifter

Ved underskrift bekrefter partene at opplysningene ovenfor, så langt de kjenner til og husker, gir en riktig og balansert beskrivelse av historikken. Dokumentet signeres med dagens dato og kan utferdiges i ett eksemplar til hver eiendom. Alle registrerte hjemmelshavere bør underskrive.

EIERE AV STORENGVEIEN 22B	EIERE AV NABOEIENDOMMEN
Gnr./bnr.: 38/879	Adresse og gnr./bnr.: 38/519
_____ Sted og dato	_____ Sted og dato
_____ Navn med blokkbokstaver	_____ Navn med blokkbokstaver
_____ Underskrift	_____ Underskrift

Merk: Dersom en eiendom har flere hjemmelshavere, bør tilsvarende signaturfelt legges til for hver av dem.

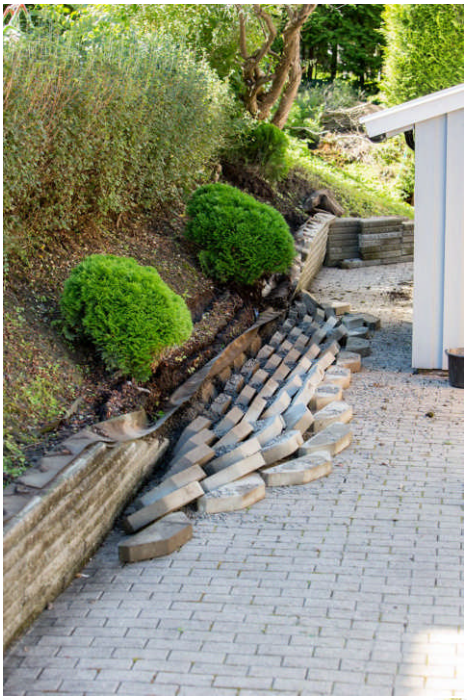
Dokumentet er signert digitalt av:

- Burum, Terje (11.03.1973), 04.09.2026
- Jørgensen, Terje Halvard (31.12.1961), 04.09.2026
- Jørgensen, Pernille T P (09.03.1965), 04.09.2026
- Burum, Kjersti J Hildal (25.05.1972), 04.09.2026

Forseglet av

Posten Bring

Bilder





Dokumentet er signert digitalt av:

- Burum, Terje (11.03.1973), 04.09.2026
- Jørgensen, Terje Halvard (31.12.1961), 04.09.2026
- Jørgensen, Pernille T P (09.03.1965), 04.09.2026
- Burum, Kjersti J Hildal (25.05.1972), 04.09.2026

Forseglet av

Posten Bring





Dokumentet er signert digitalt av:

- Burum, Terje (11.03.1973), 04.09.2026
- Jørgensen, Terje Halvard (31.12.1961), 04.09.2026
- Jørgensen, Pernille T P (09.03.1965), 04.09.2026
- Burum, Kjersti J Hildal (25.05.1972), 04.09.2026

Forseglet av

Posten Bring





Dokumentet er signert digitalt av:

- Burum, Terje (11.03.1973), 04.09.2026
- Jørgensen, Terje Halvard (31.12.1961), 04.09.2026
- Jørgensen, Pernille T P (09.03.1965), 04.09.2026
- Burum, Kjersti J Hildal (25.05.1972), 04.09.2026

Forseglet av

Posten Bring





Dokumentet er signert digitalt av:

- Burum, Terje (11.03.1973), 04.09.2026
- Jørgensen, Terje Halvard (31.12.1961), 04.09.2026
- Jørgensen, Pernille T P (09.03.1965), 04.09.2026
- Burum, Kjersti J Hildal (25.05.1972), 04.09.2026

Forseglet av

Posten Bring



Kontrollrapport

NEK 405-2-3 Teknisk tilstandsvurdering ved Avhending

Terje Burum
Storengveien 22B

Storengveien 22B, 1358 JAR

Utført: 23.09.2026

Kontrollør: Fredrik Friis Nielsen (Tlf: 91610343 E-post: fredrik@kolstadinst.no)

Kontrollnummer: 2609 Id: 13

BRØDR. KOLSTAD
INSTALLASJON AS

Avklaringspunkter avhending

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

8.5.1 Avklaringspunkter for bruk ved dialog med huseier

Når ble det elektriske anlegget installert? (Angi årstall i rapporten.):	1987
Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?:	Boligeier informerer om følgende arbeid: -Senket tak i entre og montert downlights. Udokumentert elektrisk arbeid. 2005 -Laget kasse i stue/spisestue for downlights. Opplegg stikkontakter i tv stue. Udokumentert elektrisk arbeid. 2005 -Bad 1etg. Boligeier byttet fra opprinnelig halogen downlights til LED selv. Estimert utført 2015. -Bad 1etg. Jordfeil i varmekabel. Utbedret av M-Tek ifm forsikringsselskap. Ukjent årstall, men huseier estimerer ±10år siden. -Opplegg ekstra stikkontakter og utbedring av jordfeil. Utført av Ørnulf Wiig Installasjon i 2015. -Varmtvannsbereder ble byttet i 2023 av rørleggerbedrift. Bereder ble fasttilkoblet ifm dette. -Rehabilitering av sikringskap til jordfeilautomater og overspenningsvern. Opplegg til underfordeling i garasje, elbillader og kurser til kjøkken. Utført av Brødrene Kolstad Installasjon i 2023. -Installasjon av varmepumpe i 2023. Tilførsel til dette ble utført av Brødrene Kolstad Installasjon i forbindelse med underfordeling i garasje. Opplegg ekstra kurser til kjøkken fra underfordeling i garasje. Utført av Brødrene Kolstad Installasjon i 2025.
Er alle elektriske anlegg i boligen utført av registrert elvirksomhet? (Avsjekk mot DSBs elvirksomhetsregister.):	Nei
Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget? (Koblet stikkontakter, brytere, dimere, lagt varmekabel etc.):	Blanding av registrerte installasjonsvirksomheter og egeninnsats.
Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?:	Ja
Finnes det dokumentasjon for det elektriske anlegget? (Risikovurdering, Samsvarserklæring, verifikasjon, teknisk dokumentasjon etc.):	Det foreligger dokumentasjon på arbeidet som er utført av registrert installasjonsvirksomhet.
Foreligger det kontrollrapport fra tidligere? (Oppgi årstall og om det ble påpekt avvik. Etterspør dokumentasjon. Om det ikke foreligger anmerkes dette i rapporten. Kontrollrapport kan innebefatte, DLE rapport, NEK405, takstrapport eller lignende.):	Det ble utført eltilsyn i 2015 hvor det ble avdekket jordfeil. Dette ble utbedret av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Tilsynsrapport og dokumentasjon på utbedring er vedlagt.
Er det problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut? (Angi i tilstandsrapport om dette forkommer sjelden eller ofte.):	Nei. Huseier har ikke hatt problemer med det elektriske anlegget.
Er det feil henvisning på kursfortegnelse?:	Henvisninger er i orden
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?:	Nei

Opplysninger avhending

Terje Burum
Storengveien 22B
Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Oppdragsgiver

Navn:	Terje Burum
Adresse:	Storengveien 22B
Postnr/sted:	1358 Jar

Kontrollforetak

Navn:	Brødrene Kolstad Installasjon AS
Adresse:	Jernbaneveien 25
Postnr/sted:	1369 Stabekk
Organisasjonsnr:	980 429 067
Sakkyndig kontrollør:	Fredrik Friis Nielsen
Sertifiseringsnr:	DNV-NA-20053

Bygning

Eier:	Terje Burum
Type bygning:	Enebolig
Adresse:	Storengveien 22B
Postnr/sted:	1358 Jar
Oppdragsbeskrivelse (kontrollørens mandat):	Utførelse av teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget iht NEK405-2-3 i forbindelse med salg av bolig.
Entydig beskrivelse av oppdraget:	Kontrollen skal: -avdekke avvik i installasjonen og kategorisere dem TG1 - TG3. -vurdere alder på anleggsdeler og kategorisere dem TG0 - TG3. -gjennomgå tilgjengelig dokumentasjon som foreligger. -kartlegge hvem som har utført arbeid på det elektriske anlegget. -kartlegge EKOM installasjoner, brannvarsling, innbruddsalarm og strømstyring
Referansenivå (forskrift/standard):	Opprinnelig installasjon iht FEA 1963. Arbeider som er utført i etterkant vurderes iht den utgave av NEK400 som var gjeldende da.
Analysenivå:	Hele installasjonen kontrolleres med analysenivå 1. Visuell kontroll. Et representativt utvalg av punkter kontrolleres med analysenivå 2. Åpning av punkter og elektrotekniske målinger.

Sammendrag/oppsummering

Opplysninger avhending

Terje Burum
Storengveien 22B
Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Hvordan er oppdraget gjennomført?:	Kontrollen startet med en gjennomgang av huset med boligeier. Her ble årstall for utført arbeid notert. Videre ble elektrotekniske målinger utført. Kontinuitet, isolasjon, jordfeil og kortslutning. Så ble det satt belastning på anlegget i form av panelovner, stekeovn og platetopp for å få normal belastning ved termografikontroll. Så ble sikringsskap og inntaksboks utenfor inngangsdøren termografert. Etter dette ble visuell kontroll av hele installasjonen utført. Til slutt ble utvalgte punkter åpnet for grundigere inspeksjon.
Beskrivelse av tilstand:	Installasjonen er i middels tilstand. Det er utført gode oppgraderinger som rehabilitering av sikringsskapet som hever sikkerhetsnivået til moderne standard. Installasjonen bærer preg av å ha vært vedlikeholdt. Det er avdekket avvik og udokumentert arbeid som trekker tilstanden ned. Kontrollen avdekket ingen alvorlige avvik.

Samlede kostnader

Knyttet til tilstandsgrad (TG) 3:	0

Oversikt

Terje Burum
Storengveien 22B

Avvik

	TG3 - Alvorlig avvik	TG2 - Viktig avvik	TG1 - Mindre avvik	Annet	Lukket	Åpne
Hele anlegget	0	2	1	0	25	3
Elektrisk installasjon	0	2	1	0	25	3
Totalt antall avvik	**0**	**2**	**1**	**0**	**25**	**3**

Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 204 **TG2 - Viktig avvik**

Det er utstyr som ikke er montert i tråd med leverandørens anbefalinger.

Koblingspunkt på varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

FEL - § 17 Tilgjengelighet for vedlikehold

Plassering: Vaskerom

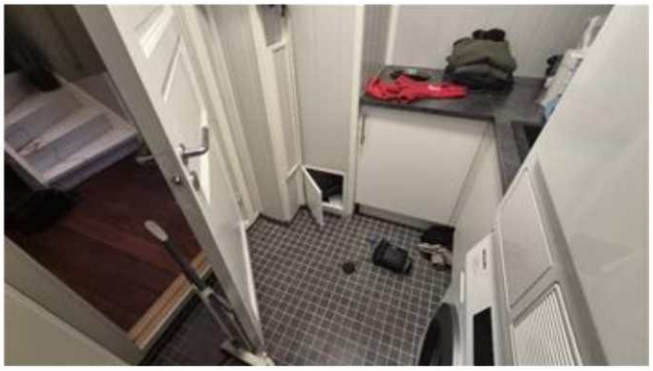
Tiltak

Tilgjengelighet til koblingspunkt må etableres

Lukkingsfrist

19.10.2026





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 230 **TG2 - Viktig avvik**



Utførelsen av installasjonen av kabler og ledninger er ikke ok.
Huseier informerer om at kabling i 2etg var tidligere åpent forlagt på vegg. Dette er nå skjult bak veggplater.
Ukjent om det er koblingsbokser bak veggplater.

Åpen kabling er ikke godkjent for skjult montasje.

Dette betyr også at det ikke er mulig å trekke om og bytte kabler uten å åpne vegg.

FEL - § 17 Tilgjengelighet for vedlikehold

FEL - § 36 Anlegg og tilkobling

Plassering: 2etg

Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 239 **TG1 - Mindre avvik**

Utførelsen av elektrisk oppvarming er ikke ok.
Det er lagt varmekabel under innstøpt badekar. Dette kan potensielt forkorte levetiden

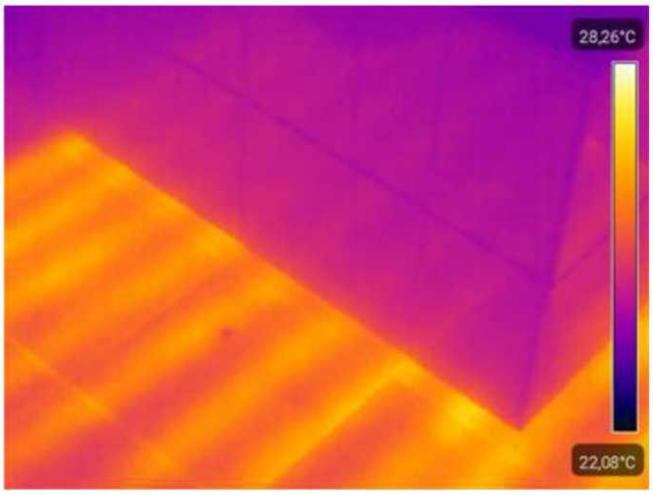
FEL - § 36 Anlegg og tilkobling

Plassering: Bad 2etg

Dato: 23.09.2026
Klokkeslett: 09.09

Tiltak

Avvik er notert for informasjonsformål til neste eier. Avviket er ikke mulig å utbedre uten å legge kabel på nytt.





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 243 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Det er automater med integrert jordfeilvern som ikke er ok.

Sikring 10 løser ikke ut ved maksimalt tillatt jordfeilstrøm på 30mA.

FEL - § 21 Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Plassering: Sikringsskap





Tiltak

Automater med integrert jordfeilvern må utbedres/byttes.

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Sikring er byttet. Jordfeil test ok.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst

Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 234 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Utførelsen av installasjonen er ikke ok.
Veggboks er ikke tett. Kabelinnføring er ikke utført forskriftsmessig.

FEL - § 35 Bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper

FEL - § 36 Anlegg og tilkobling

Plassering: Bad 2etg

Tiltak

Utførelsen av installasjonen må utbedres.

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Koblingsboks er tettet med brannkitt.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 233 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Utførelsen av installasjonen er ikke ok.
Koblingsboks er ikke tett.

FEL - § 35 Bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper

Plassering: Gang 2etg

Tiltak

Utførelsen av installasjonen må utbedres.

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Koblingsboks er tettet med brannkitt.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 228 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Det er blandet jordet og ujordet stikk i samme rom.
Innad i et rom/område må det være enten jordet eller ujordet.

FEL - § 21 Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Plassering: Kontor 1etg

Tiltak

Korrekt type stikkontakter må monteres

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Ujordet stikkontakt er byttet til jordet, og kabel er byttet.
Kontinuitetstest ok.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 227 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Utførelsen av monteringen av den elektriske belysningen er ikke ok.
Jordleder er ikke tilkoblet i lampe.

FEL - § 21 Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

FEL - § 36 Anlegg og tilkobling

Plassering: Kjøkken

Tiltak

Utførelsen av monteringen av den elektriske belysningen må utbedres.

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Tilkoblet jordleder i lampe. Kontinuitetstest ok.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 226 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Utførelsen av installasjonen av kabler og ledninger er ikke ok.
Kabel er ikke ført inn i strekkavlaster på downlight.

FEL - § 36 Anlegg og tilkobling

Plassering: Loftstue

Tiltak

Utførelsen av installasjonen av kabler og ledninger må utbedres.

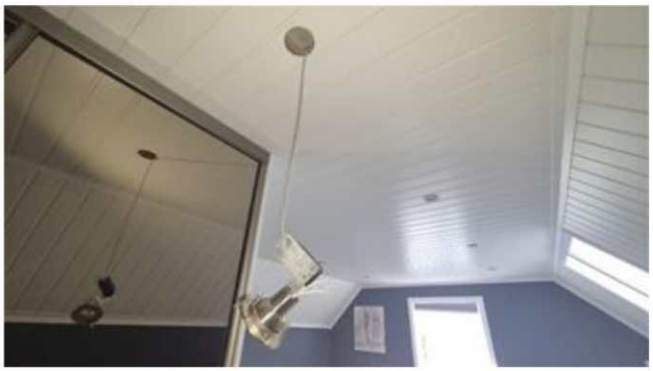
Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Kabel festet i strekkavlaster.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 224 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Utførelsen av installasjonen av kabler og ledninger er ikke ok.
Kabel er ikke korrekt ført inn i vifte.

FEL - § 36 Anlegg og tilkobling

Plassering: Loft

Tiltak

Utførelsen av installasjonen av kabler og ledninger må utbedres.

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Kabel ført inn i kabelfeste. Tilkobling kontrollert, ok.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 223 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Utførelsen av installasjonen er ikke ok.
Vifte på loft mangler mulighet for frakobling ved vedlikehold.

FEL - § 17 Tilgjengelighet for vedlikehold

Plassering: Loft



Tiltak

Utførelsen av installasjonen må utbedres.
Frakobling for vedlikehold kan oppnås med stikkontakt eller egnet bryter.

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Bryter for frakobling er montert.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst

Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 222 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Det er avdekket mangler på innfelt belysning.
Det er utført koblinger ved downlightstrafo uten koblingsboks.

FEL - § 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

FEL - § 35 Bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper

Plassering: Loft

Tiltak

Koblinger må utføres i egnet koblingsboks

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Montert koblingsboks.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 218 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Det er avdekket mangler på innfelt belysning.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet i strekkavlaster i koblingsboks.

FEL - § 36 Anlegg og tilkobling

Plassering: Soverom midt 2etg

Tiltak

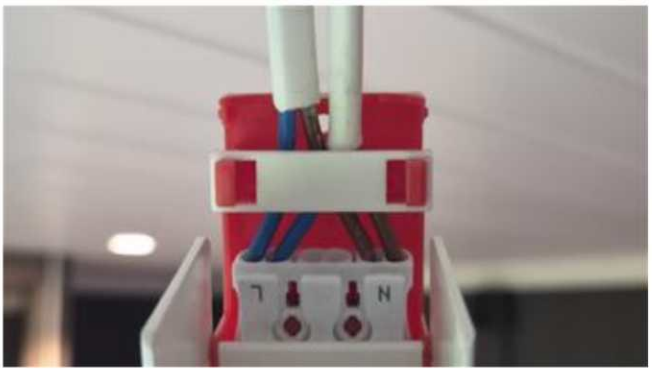
Mangler på innfelt belysning må utbedres.
Hvit ytterkappe skal festes i strekkavlaster.

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Kabler festet i strekkavlaster.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 217 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Det er avdekket mangler på innfelt belysning.
Installert downlight er ikke godkjent for installasjon rett i isolasjon og krever downlightskasser. Fare for overoppheting.

FEL - § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

FEL - § 36 Anlegg og tilkobling

Plassering: Soverom midt 2etg

Tiltak

Mangler på innfelt belysning må utbedres.

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Montert downlightskasser. Det er tilgang via loft.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst







Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 216 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Utførelsen av installasjonen av kabler og ledninger er ikke ok.
Det er løse koblingsklemmer over himling.
Koblinger skal utføres i egnet boks

FEL - § 36 Anlegg og tilkobling

Plassering: Bad 1etg

Tiltak

Utførelsen av koblinger må utbedres.

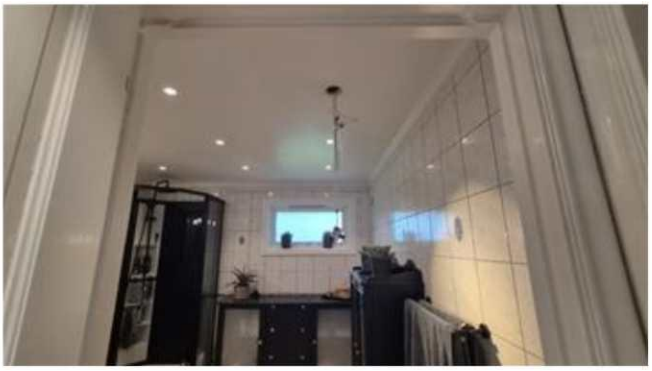
Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Byttet kabel, og montert koblingsboks.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 215 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Utførelsen av installasjonen av kabler er ikke ok.
Det er brukt feil type kabel til downlight.
Det skal brukes downlightkabel med ytterkappe som tåler forhøyet temperatur.

FEL - § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Plassering: Bad 1etg

Tiltak

Utførelsen av installasjonen av kabler og ledninger må utbedres.

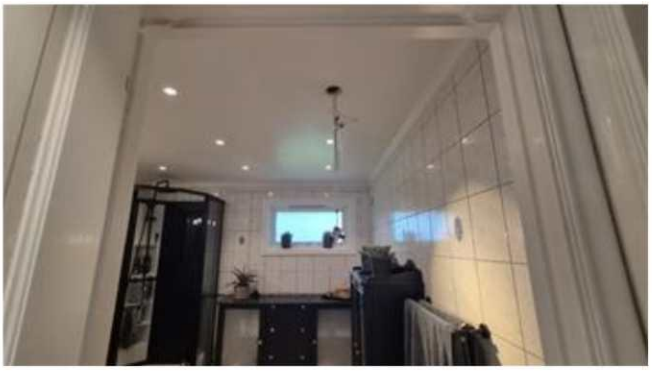
Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Byttet kabel til korrekt type downlightskabel.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 214 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Materiell og utstyr er ikke ok.
Deksel på romføler er løst.

FEL - § 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

Plassering: Spisestue

Tiltak

Materiell og utstyr må utbedres.

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Fjernet løst deksel, og blendet veggboks med lokk.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 213 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Elektrisk oppvarming fungerer ikke tilfredsstillende. Boligeier informerer om at det er gulvvarme i spisestue og gang. Dette er ikke operativt. Ukjent årsak. Det måles ingen motstand i varmeelementet.

Plassering: Spisestue

Tiltak

Elektrisk oppvarming må fungere tilfredsstillende.

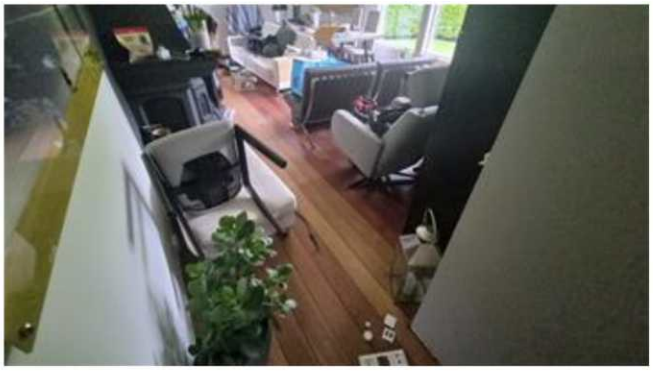
Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Termostat er fjernet, og kabler ned til gulv er terminert. Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 212 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Utførelsen av installasjonen er ikke ok.
Veggboks for termostat er ikke tett.

FEL - § 35 Bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper

Plassering: Spisestue

Tiltak

Utførelsen av installasjonen må utbedres.

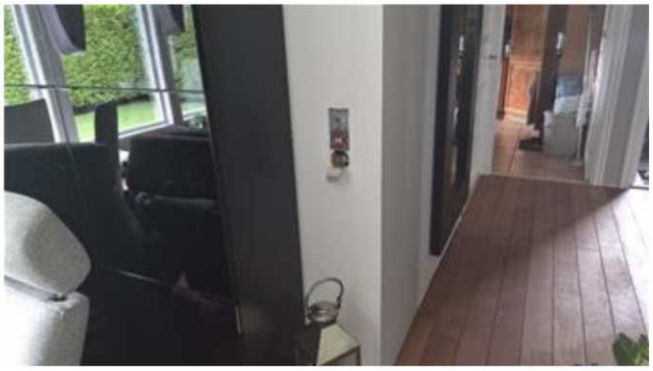
Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Ledninger er fjernet, og boks er tettet med brannkitt.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 209 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Materiell og utstyr er ikke ok.
Koblingsboks mangler lokk og er skadet.

FEL - § 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

Plassering: Garasje

Tiltak

Materiell og utstyr må utbedres.

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Byttet koblingsboks.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 208 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Det er kabelgjennomføringer og hull i sikringsskapet som ikke er tettet.

FEL - § 35 Bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper

Plassering: Sikringsskap

Tiltak

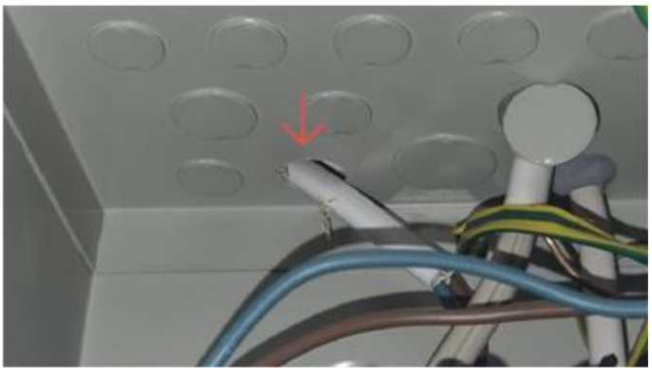
Kabelgjennomføringer og hull i sikringsskapet må tettes forskriftsmessig.

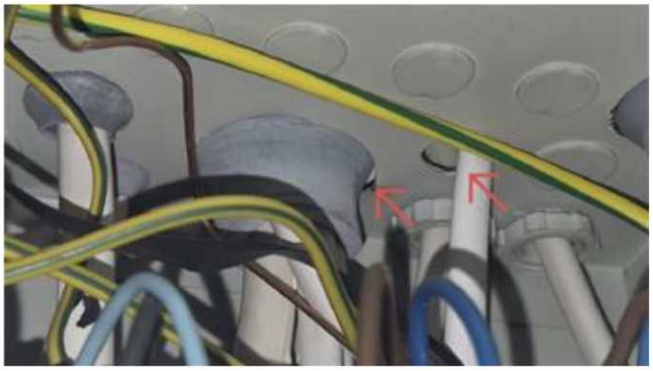
Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Tettet kabelinnføringer.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 207 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Jordledere er ikke i orden.
Det er tilkoblet flere jordledere i samme klemme.

FEL - § 19 Jordingsanlegg

Plassering: Sikringsskap

Tiltak

Hver jordleder skal tilkobles i egen klemme for å sikre tilstrammingsmoment

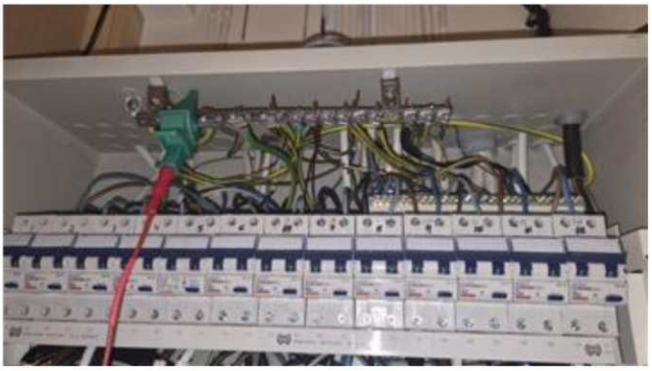
Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Tilkoblinger er endret til én leder pr skrue.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 202 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Det er ujordet og jordet stikkontakt i samme samme sone/rom eller innenfor rekkevidde av hverandre.

Tv stue har jordet stikkontakter, mens spisestue har ujordet.

FEL - § 21 Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Plassering: Spisestue

Tiltak

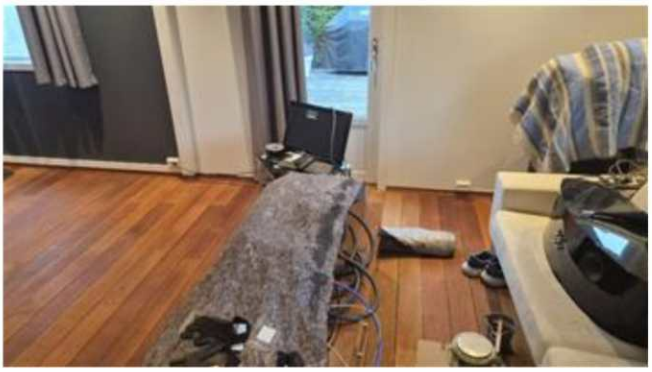
Innad i en sone må det være enten jordet eller ujordet.

Lukkingsfrist

19.10.2026

Kommentar

Byttet ujordet stikk til jordet. Kontinuitet ok, 0,3ohm.
Utbedret av Natalia Smola, Br. Kolstad inst





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 231 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Underfordeling i garasje mangler kursfortegnelse.

FEL - § 32 Merking av kabler, vern og annet materiell

Plassering: Garasje

Tiltak

Kursfortegnelse må etableres

Lukkingsfrist

21.12.2026

Kommentar

Opprinnelig installatør oversender kursfortegnelse.
Utbedret av Natalia Smola, Brødrene Kolstad Installasjon AS



Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 201 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Kursfortegnelsen mangler informasjon om jordfeilbryter og sikringskarakteristikk

FEL - § 32 Merking av kabler, vern og annet materiell

Plassering: Sikringsskap

Tiltak

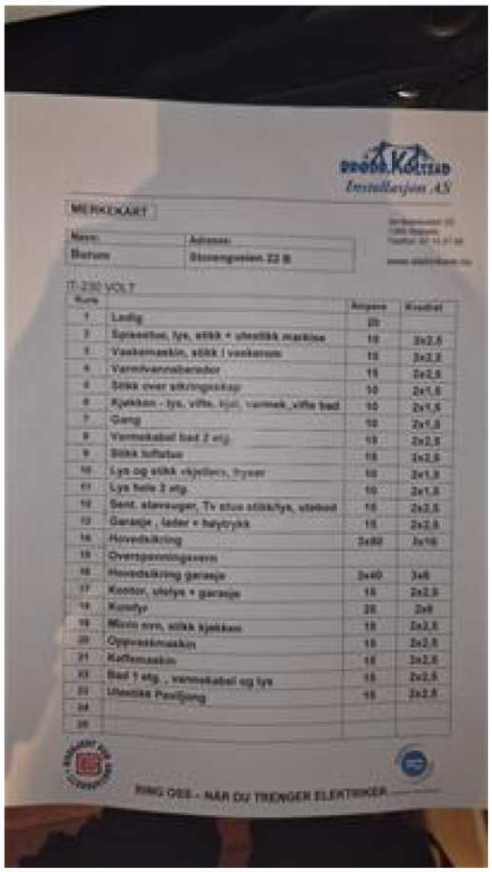
Kursfortegnelsen må oppdateres.

Lukkingsfrist

21.12.2026

Kommentar

Oppdatert kursfortegnelse sendes.
Utbedret av Natalia Smola, Brødrene Kolstad Installasjon AS



Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 206 **Utbedret 30.09.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Jordledere er ikke i orden.
Det er uisolerte jordledere i sikringsskap.

FEL - § 19 Jordingsanlegg

Plassering: Sikringsskap

Tiltak

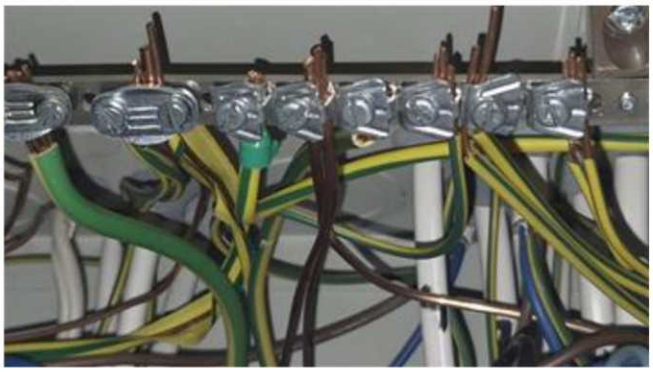
Jordledere må isoleres

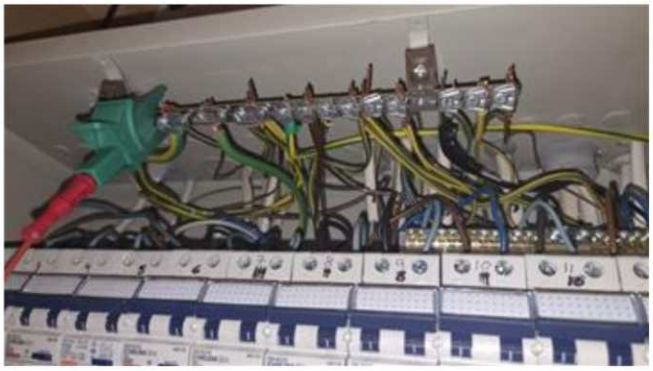
Lukkingsfrist

21.12.2026

Kommentar

Satt på jordstrømpe.
Utbedret av Natalia Smola, Brødrene Kolstad Installasjon AS





Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 229 **Utbedret 01.10.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Belysningen er ikke ok.
Møbelspotter er ikke tilkoblet

FEL - § 10 Oppfyllelse av sikkerhetskrav

Plassering: Kontor 1etg

Tiltak

Utstyr som ikke er i bruk bør demonteres.

Lukkingsfrist

21.12.2026

Kommentar

Kunde har byttet belysning. Belysning er plugget i stikkontakt



Avvik

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 221 **Utbedret 01.10.2026 Fredrik Friis Nielsen**

Belysning ikke i orden.
3 møbelspotter er ikke tilkoblet.

FEL - § 36 Anlegg og tilkobling

Plassering: Entré

Tiltak

Utstyr som ikke er i bruk bør demonteres.

Lukkingsfrist

21.12.2026

Kommentar

Kunde har byttet belysning. Belysning er plugget i stikkontakt



Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 203 **TGIU - Ikke undersøkt**

Koblingspunkt på varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for termografering

Plassering: Vaskerom



Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 205 **TG0 - Ingen avvik**

Varmtvannsbereder er fasttilkoblet slik den skal.

Plassering: Vaskerom





Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 211 **TG0 - Ingen avvik**

Installasjonen har jordelektrode i form av CU-line. Denne er tilkoblet på klemme på hovedvannrør.

Plassering: Vaskerom



Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 232 **TG0 - Ingen avvik**

Minimumskrav til røykvarslere med én i hver etasje er oppfylt.



Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

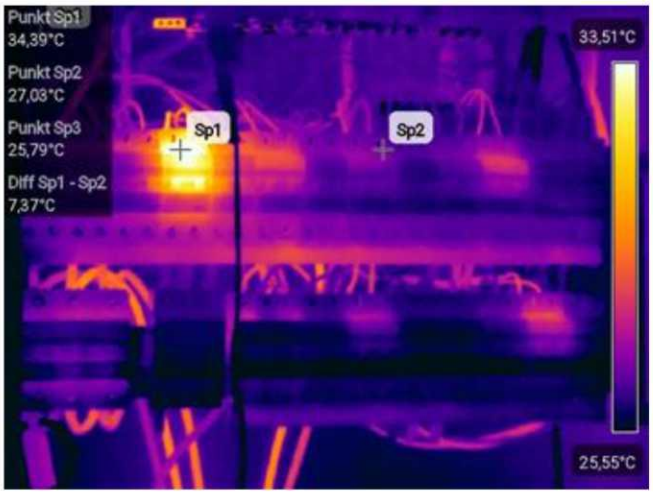
Id: 235 **TG0 - Ingen avvik**

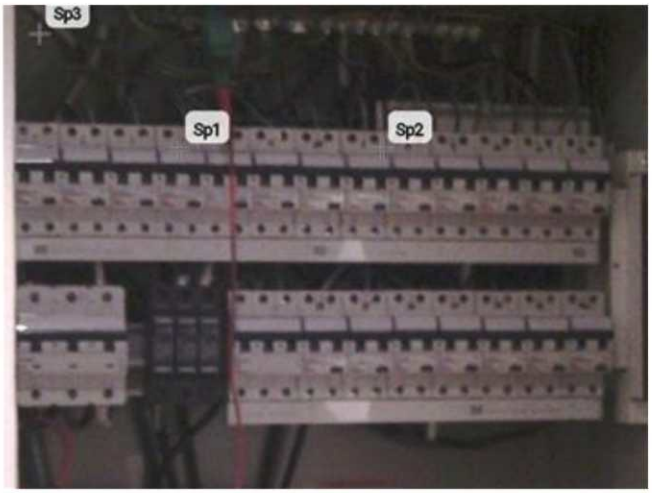
Termografi av sikringskap ved belastning.
Ingen avvik.

Plassering: Sikringsskap

Varmeste punkt Sp1: 34,39°C
Referansepunkt Sp2: 27,03°C
Omgivelsestemperatur Sp3: 25,79°C
Delta Sp1 - Sp2: 7,37°C

Belastning: Normal
Last L1: 35
Last L2: 34
Last L3: 15
Fordelingssystem: IT
Spenning: 230V
Omgivelsestemperatur: Sp3 - 25,79°C
Dato: 23.09.2026
Klokkeslett: 08.58





Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

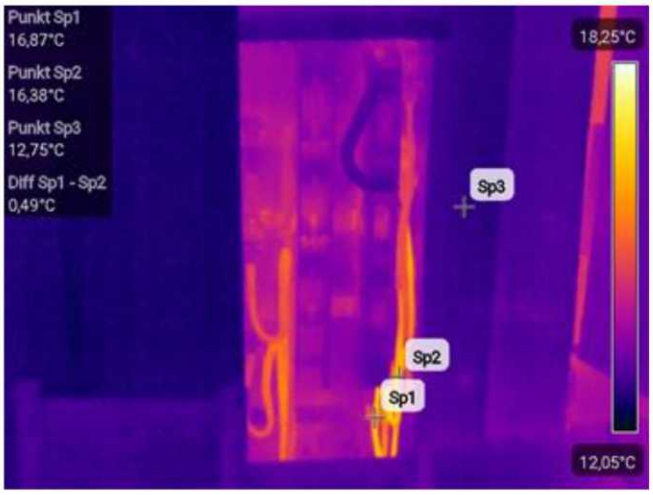
Hele anlegget, Elektrisk installasjon

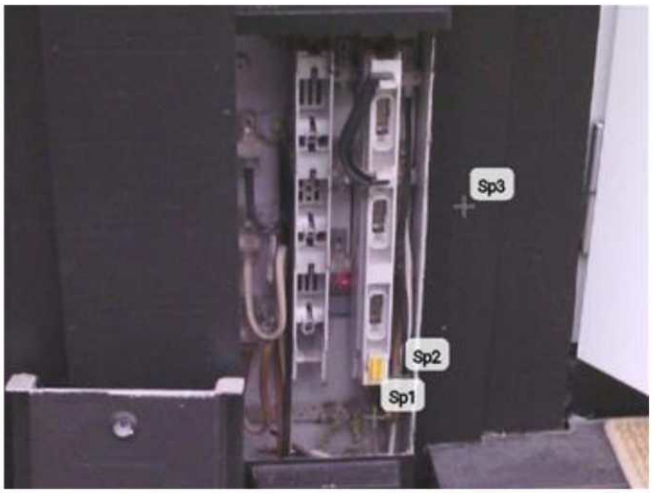
Id: 236 **TG0 - Ingen avvik**

Termografi av inntaksskap utenfor inngangsdøren.
Ingen avvik.

Varmeste punkt Sp1: 16,87°C
Referansepunkt Sp2: 16,38°C
Omgivelsestemperatur Sp3: 12,75°C
Delta Sp1 - Sp2: 0,49°C

Belastning: Normal
Last L1: 35
Last L2: 34
Last L3: 15
Fordelingssystem: IT
Spenning: 230V
Omgivelsestemperatur: Sp3 - 12,75°C
Dato: 23.09.2026
Klokkeslett: 09.00





Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

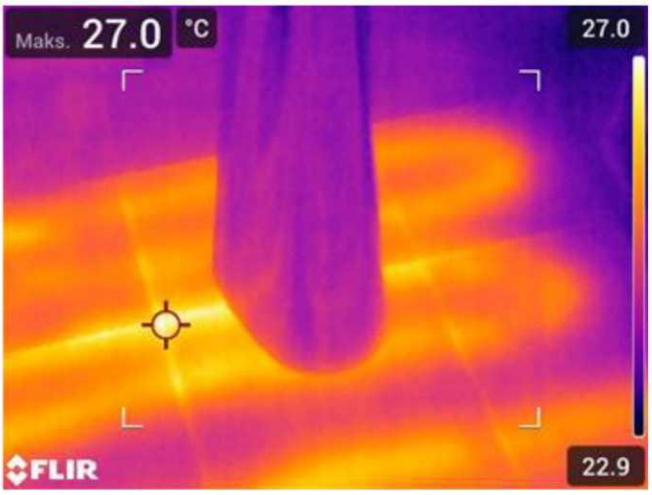
Id: 237 **TG0 - Ingen avvik**

Varmekabel bad 2etg
Ingen avvik

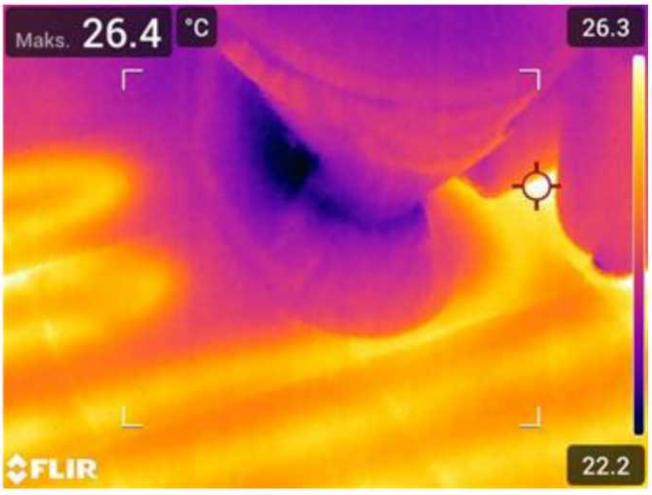
Plassering: Bad 2etg

B1 Max: 26,97°C
B1 Min: -273,15°C
B1 Avg: -273,15°C

Dato: 23.09.2026
Klokkeslett: 09.09







Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon



Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 238 **TG0 - Ingen avvik**

Termografi bad 1etg.
Det registreres noe ujevnt lagt varmekabel, noe dette gir ikke utslag i kalde soner eller fare for overoppheting.

Plassering: Bad 1etg

B1 Max: 27,04°C
B1 Min: -273,15°C
B1 Avg: -273,15°C

Dato: 23.09.2026
Klokkeslett: 09.33





Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 210

Sikringsskapet er fysisk fullt, og det er ikke plass til flere sikringer uten at det settes inn sidemodul ved siden av måler.
Sikringsskapet har god elektrisk kapasitet, hovedsikring er 3x80A som er den største normale hovedsikringen til bolig.

Plassering: Sikringsskap





Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 219

Stikkprøve på downlight i entré.
Ingen avvik.



Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 220

Stikkprøve downlights i spisestue.
Ingen avvik.





Observasjoner

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 225

Stikkprøve på halogen downlight loftstue.
Korrekt utført med downlightskabel og kasser.
Ingen avvik.



Målinger

Terje Burum
Storengveien 22B

Kontroll: 2609 NEK 405-2-3 Teknisk tilstandsvurdering ved Avhending

Areal	Id	Element	Type	Min	Max	Resultat	Enhet
Hele anlegget							
Elektrisk installasjon	84	Vaskerom	Kontinuitet			0,09	Ohm
Elektrisk installasjon	85	Hovedvannrør	Kontinuitet			0,02	Ohm
Elektrisk installasjon	86	Bod ved vaskerom	Kontinuitet			0,13	Ohm
Elektrisk installasjon	87	Kontor 1etg	Kontinuitet			0,16	Ohm
Elektrisk installasjon	88	Kjøkken	Kontinuitet			0,35	Ohm
Elektrisk installasjon	89	Tv stue	Kontinuitet			0,14	Ohm
Elektrisk installasjon	90	Bad 1etg	Kontinuitet			0,12	Ohm
Elektrisk installasjon	91	Sov midt 2etg	Kontinuitet			0,28	Ohm
Elektrisk installasjon	93	Gang 2etg	Kontinuitet			0,21	Ohm
Elektrisk installasjon	94	Sikringskap til underfordeling i garasje	Kontinuitet			0,08	Ohm
Elektrisk installasjon	96	Garasje	Kontinuitet			0,15	Ohm
Elektrisk installasjon	97	Utendørs	Kontinuitet			0,27	Ohm

Sjekkliste

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Prosedyre	Status
00 - AVKLARING	
Er avklaringspunkter (8.5.1) gjennomgått sammen med huseier? (Se vedlegg Avklaringspunkter)	OK
01 - DOKUMENTASJON	
Er dokumentasjonen ok?	OK
Kan det fremlegges dokumentasjon for installasjonen?	OK
Er fremlagt dokumentasjon ok?	OK
Er endringer som er utført i ettertid i tråd med gjeldende krav?	OK
Er forevist dokumentasjon vedlagt rapporten?	OK
02 - JORDING OG UTJEVNING	
Er jording og utjevning ok?	Avvik
Tiltak id: 206,207	
Er det benyttet jordede stikkontakter der omgivelsene krever det?	OK
Er det benyttet riktig utstyr der omgivelsene krever det?	Avvik
Tiltak id: 202,228	
Er utjevningsforbindelser ok?	OK
Er hovedjord ok?	OK
Tiltak id: 211	
Er kontinuitet i jordledninger og utjevningsforbindelser målt med lavohmmeter?	OK
03 - INNTAK / FORDELINGER	
Er jordledere ok?	OK
Er alle kabelgjennomføringer og hull i sikringsskap/fordeling tettet?	Avvik
Tiltak id: 208	
Er kursfortegnelsen oppdatert?	Avvik
Tiltak id: 201,231	
Er inntak og fordelinger ok?	OK
Er det fysisk og effektmessig mulighet for utvidelse?	OK
Tiltak id: 210	
Er isolasjonsresistansen for hele installasjonen samlet målt på overbelastningsvernet, og ok?	OK
Er automater med integrert jordfeilvern testet med testknapp og funnet ok?	OK
Er automater med integrert jordfeilvern testet med installasjonstester og funnet ok?	Avvik
Tiltak id: 243	

Sjekkliste

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Prosedyre	Status
Er alle kabelinnføringer forskriftsmessig?	OK
Er alle deksler hele og ok?	OK
Er innmontert utstyr ok?	OK
04 - MATERIELL OG UTSTYR	
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser ok? *Måle-Id: 84,85,86,87,88,89,90,91,93,94,96,97*	OK
Er materiell og utstyr ok? *Tiltak id: 209,214*	Avvik
Er tilstanden på materiell og utstyr ok?	OK
Er utførelsen av installasjonen ok? *Tiltak id: 212,223,233,234*	Avvik
Er utstyr montert i tråd med leverandørens anbefalinger? *Tiltak id: 204*	Avvik
Er det fritt for tegn til varmegang?	OK
Er det utført stikkprøver på åpen installasjon for å avdekke feil?	OK
Er det utført stikkprøver på skjult installasjon for å avdekke feil?	OK
05 - KABLER OG LEDNINGER	
Er kabler og ledninger ok?	OK
Er tilstanden på kabler og ledninger ok?	OK
Er utførelsen av installasjonen av kabler og ledninger ok? *Tiltak id: 205,215,216,224,226,230*	Avvik
06 - BELYSNING	
Er belysningen ok? *Tiltak id: 221,229*	Avvik
Er utførelsen av monteringen av den elektriske belysningen ok? *Tiltak id: 227*	Avvik
Er tilstanden på den elektriske belysningen ok?	OK
Er innfelt belysning sjekket med stikkprøver av et representativt antall, for å avdekke skjulte feil og mangler, og funnet ok? *Tiltak id: 217,218,219,220,222,225*	Avvik
07 - ELEKTRISK VARME	
Er elektrisk varme ok?	OK
Fungerer elektrisk oppvarming ok?	Avvik

Sjekkliste

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Prosedyre	Status
Tiltak id: 213	
Er utførelsen av elektrisk oppvarming ok?	Avvik
Tiltak id: 237,238,239	
Er utførelsen av utstyr tilhørende elektrisk oppvarming ok?	OK
Er dekningsområde for skjult varme ok?	OK
Er varmtvannstank ok?	OK
Er koblinger på varmtvannstank ok?	OK
Fungerer varmepumpe som den skal?	OK
Er installasjonen av varmepumpen ok?	OK
Er styringen av varmepumpen ok?	OK
08 - LADEPUNKT ELEKTRISK KJØRETØY	
Er ladepunkt elektrisk kjøretøy ok?	OK
Er tilstanden til ladepunktet ok?	OK
Er utførelsen av ladepunktet ok?	OK
Er installasjonen av ladepunktet ok?	OK
Er jordfeilbeskyttelsen av ladepunktet ok?	OK
Er innstilling for vern av ladepunktet korrekt?	OK
Er kapasiteten til laderen ok?	OK
10 - EKOMINSTALLASJONER	
Er tilstanden på Ekominstallasjonen ok?	OK
14 - BRANNVARSLING	
Er brannvarslingen ok?	OK
Er installasjonen av brannvarsling ok?	OK
Er brannsikkerhetsutstyr ok?	OK
Er det minimum en detektor i hver etasje?	OK
Tiltak id: 232	
15 - INNBRUDD	
Er innbruddsalarmanlegget ok?	Ikke aktuelt
Er sikringen av boligen tilfredsstillende ivaretatt?	Ikke aktuelt

Sjekkliste

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Prosedyre	Status
Er alarmen godt organisert med tanke på skallsikring?	Ikke aktuelt
Er alarmen godt organisert med tanke på fullsikring?	Ikke aktuelt
Er alarmen godt organisert med tanke på varsling?	Ikke aktuelt
16 - TERMOGRAFI	
Er fordelingen termografert og ok? *Tiltak id: 235,236*	OK
Er utstyr termografert og ok? *Tiltak id: 203*	OK
99 - ANNET	
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert?	OK

Tilstandsvurdering anleggsdeler

Terje Burum
Storengveien 22B

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det foreligger dokumentasjon fra installasjonsbedrift på noe av arbeidet som er gjort på det elektriske anlegget.
Tilstandsgrad:	TG1

Jording og utjevning

Beskrivelse:	Jording har passert 50% av forventet levetid.
Tilstandsgrad:	TG2

Inntak

Beskrivelse:	Inntak har passert 50% av forventet levetid.
Tilstandsgrad:	TG2

Fordelinger

Beskrivelse:	Fordelinger er nye / nylig oppgradert.
Tilstandsgrad:	TG0

Materiell og utstyr

Beskrivelse:	Materiell og utstyr har passert 50% av forventet levetid, og det er avdekket elektrotekniske avvik
Tilstandsgrad:	TG2

Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg

Beskrivelse:	Kabler og ledninger har passert 50% av forventet levetid.
Tilstandsgrad:	TG2

Belysning

Beskrivelse:	Deler av belysning har passert 50% av forventet levetid, og det er avdekket elektrotekniske avvik

Elektrisk varme herunder også skjult varme

Beskrivelse:	Elektrisk skjult gulvvarme er fra byggeår, og har dermed passert 50% av forventet levetid. Gulvvarme i stue virker ikke.
Tilstandsgrad:	TG2

Elbil ladeanlegg

Beskrivelse:	Det er nylig montert elbillader. Korrekt installert.

Tilstandsvurdering anleggsdeler

Terje Burum
Storengveien 22B
Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Tilstandsgrad:	TG0

Ekominstallasjoner

Beskrivelse:	Boligen har fiber til hjemmesentral. Boligeier informerer om at det er kablet nettverk til 2 WiFi accesspunkter i huset. Accesspunktene er levert av nettleverandør. Ukjent om disse følger med boligen ved salg. Anser EKOM installasjonen til å være godt dekkende for moderne behov.

Smarthusløsninger

Beskrivelse:	Boligen har ikke et felles smarthussystem. Anleggsdeler som elbillader og varmepumpe har egen appløsning.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Boligen oppfyller minimumskravet til røykvarslere, som er minimum 1 røykvarsler i hver etasje.

Innbrudd

Beskrivelse:	Boligen har ikke aktivt abonnement for innbruddsalarm

Hafslund Nett

Navn og adresse
Terje Burum
STORENGVEIEN 22B

1358 JAR

Målepunktid
707057500049956000
Tilknytningsid
74205265
Målernr
000118049

Saksnr
1152745
Dato
11.03.2015
Pinkode
042935

Anleggsadresse
STORENGVEIEN 22 oppg. B

1358 JAR

Type
B

Kontrollert av	Dato kontrollert	Kontrolltype	Behandlet av
Paul P. M. Coucheron	10.03.2015	Jordfeil søk/kontroll – kat. 2	Ottar Brudevik

Kontroll av elektriske anlegg: I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Det lokale eltilsyn (DLE) plikter å føre tilsyn med elektriske anlegg og med at vedtak blir etterkommet. Det henvises her til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) §§ 7 og 9.

Vedtak om utbedring av jordfeil

Det vises til søk etter jordfeil ved din elektroinstallasjon den **10.03.2015.**

Jordfeilsøk ble utført av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Hafslund Nett.
DLE vil med hjemmel i lov 24. mai 1929 nr. 4 om tilsyn med elektriske anlegg og elektriske utstyr fatte følgende vedtak.

Vedtak: Installasjonseier må rette følgende avvik snarest, og senest innen **08.04.2015:**

Nr	Sted	Beskrivelse	Feilkode
1	Sikringsskap	Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav., jf fel §9 Kommentar: Kurs 20 jordfeilbryter til fjernet Boblebad, nå for kontor etc. hadde 0,1 kohm isolasjonsresistans og ble bedt å ta kontakt med installatør snarest. .	109090106

Dersom pålegg om utbedring av feil/mangler ikke oppfylles innen fristen, kan DLE i henhold til § 6 i lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, frakople det elektriske anlegget.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. I dette ligger det for eksempel at eier/bruker vil være ansvarlig for å besørge utbedring av jordfeil på sitt elektriske anlegg.

I henhold til Forvaltningsloven § 27 tredje ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtaket ble fattet, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB), jf. forvaltningslovens kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn. Videre gjøres du oppmerksom på retten til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19. Jordfeil avdekket ved tilsyn er av så alvorlig karakter at skriftlig forhåndsvarsling er unnlatt jf. forvaltningslovens § 16.

Påviste feil og mangler skal, hvis ikke annet er beskrevet, utbedres av registrert elektroinstallatør. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt må beskrives på rapporten.
Rapporten skal signeres og stemples av registrert elektroinstallatør før den returneres til oss for godkjenning.
Registrert elektroinstallatør kan melde inn utbedringer elektronisk via www.rettemelding.no

Husk oppgi saksnummer ved henvendelser og tilbakemeldinger.

Henvendelse til DLE per telefon / telefaks: 90570450 (mellom kl 09:00–15:00) /
Henvendelse til DLE per e-post: dle@hafslund.no
Postadresse for retur av rapporter: Hafslund Nett AS, Postboks 990 Skøyen, 0247 Oslo

Vennlig hilsen
Hafslund Nett AS

Ottar Brudevik
DLE

Øivind Byom
DLE

Tilsynsnr: 1152745 **Målepunkt/Tilknytningspkt: 707057500049956000 / 74205265** **Rettelsene er utført av:** __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ **Dato** **Underskrift montør** __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ **Dato** **Stempel/underskrift elektroinstallatør**	**Det lokale elektrisitetstilsynet:** __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ **Dato** **Underskrift**

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Ørnulf Wiig Installasjon A.s

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Ørnulf Wiig Installasjon as
Kontaktperson:	Kristiansen Knut
Adresse:	Slependveien 48
Postnr/Sted:	1341 Slependen
Telefon:	67572040
E-post:	post@wiig.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Terje Burum
Kontaktperson:	
Adresse:	Storengveien 22 B
Postnr/Sted:	1358 JAR
Telefon:	
E-post:	

Ordre	
Ordrenummer:	27733

Kunde	
Kundenummer:	20091

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Terje Burum		
Adresse:	Storengveien 22 B		
Postnr/Sted	1358 JAR	Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson			
☐ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:	Terje Burum	E-post:	

Rapportens omfang	
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel: gjennomgang av rapport fra eltilsynet

Besvarelser: ☑=Ja ⊗=Nei ⊘=Ikke aktuelt ☐=Ikke besvart

Sjekkpunkt	*) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.	
Anleggssikkerhet	☑	Kommentar
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?		
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	☑	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☑	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☑	
Har du vurdert type komfyrvakt?		
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☑	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?		
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?		
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?		
*Kan du se bort i fra eventuell risko forbundet med installasjon av skjult varme?	☑	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐	
*Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☑	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	☐	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	
*Kan du se bort fra eventuell risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	☑	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☑	

D0F9E9A4-67C0-42C8-8863-8553B4C8194B

Ørnulf Wiig Installasjon A.s

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

*Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☑	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☑	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☑	
Kompetanse	☑	**Kommentar**
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☑	
Eventuelt	☑	**Kommentar**
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☑	
Informasjon	☑	**Kommentar**
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☑	

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjon er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstalatør.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventualle forbehold:

Opplegg stikkontakter.
Rapport med jordfeil. Jordfeilen er rettet.

Risikovurdert av:	
Navn:	Sunde Jesper
Dato:	20.04.2015
Signatur:	

Eier/Bruker (ved behov):	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

D0F9E9A4-67C0-42C8-8863-8553B4C8194B

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Sjekkliste for risikovurdering (bedriftsintern)

Kunde	Fra
21721 - Terje Burum Terje Burum Storengveien 22 B 1358 JAR	Brødrene Kolstad Installasjon AS Jernbaneveien 25 1369 Stabekk Org. nr.: NO980429067MVA Telefon: 67102780 Faks: 67102781 E-post: info@kolstadinst.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	27907	Terje Burum Storengveien 22 B 1358 JAR	90610086 terje@burum.no
Ordrenavn:	El- bil pluss sikringsskap.		
Dato:	22.08.2023		
Saksbehandler:	Petter Kolstad		

Beskrivelse	Verdi	Info
Sjekklistens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	garasjen og sikringsskap	
Anleggssikkerhet		
Er det utarbeidet nødvendig dokumentasjon for utførelsen av installasjonen?	Ja	
Personsikkerhet		
Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer?	Ja	
Har du tilgang til førstehjelpsutstyr og nødvendig personlig verneutstyr for å utføre oppdraget?	Ja	
Er arbeidsområdet sikret og tilgjengelig, og har du sikret at annet arbeide i området ikke kan forårsake farlige hendelser?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "varme arbeider"?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "arbeid i høyden"?	Ja	
Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst?	Ja	
Kompetanse		
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja	
Instrumenter		
Har du tilgang til test-/måleinstrumenter som er egnet til forutsatt bruk?	Ja	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Risikovurdert av:
23.08.2023



Gjermund Jensen Mælum

© 2023 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
21721 - Terje Burum Terje Burum Storengveien 22 B 1358 JAR	Brødrene Kolstad Installasjon AS Jernbaneveien 25 1369 Stabekk Org. nr.: NO980429067MVA Telefon: 67102780 Faks: 67102781 E-post: info@kolstadinst.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	27907	Terje Burum Storengveien 22 B 1358 JAR	90610086 terje@burum.no
Ordrenavn:	El- bil pluss sikringsskap.		
Dato:	22.08.2023		
Saksbehandler:	Petter Kolstad		

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse
Opplegg 20 meter kabel fra sikringsskap og ut i garasjen.
Montering av lite fordelingsskap i garasjen med 1 stk. 2x15 amp. for varmepumpe, 1 stk. 2x15 amp. for fremtidig stekeovn og 2x32 amp. for el- bil lader i garasje. Vi monterer 3x40 amp. inne i sikringsskapet.
I tillegg moderniserer vi sikringsskapet med jordfeilautomater.

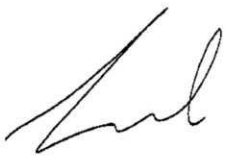
Omfang, normer og forskrifter

Samsvarserklæringen gjelder for:	Vedlikehold av anlegg
Anvendte forskrifter:	FEL
Anvendte normer:	NEK 420:2010
Kommentar:	

Elektriker

Beskrivelse	Verdi	Info
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt	
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt	
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting av utstyr	Utført	
Arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter for elektriske anlegg	Utført	
Anlegget er funksjonstestet	Utført	
Isolasjonsmålt (Mohm)	Utført	ok
Driftsspenning:	Utført	240

For installatørvirksomheten
23.08.2023



Gjermund Jensen Mælum

© 2023 NELFO

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

23.08.2023

Eivind Ramstad

Signatur, installatør

© 2023 NELFO

NELFO ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Ørnulf Wiig Installasjon A.s

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Ørnulf Wiig Installasjon as
Kontaktperson:	Kristiansen Knut
Adresse:	Slependveien 48
Postnr/Sted	1341 Slependen
Telefon:	67572040
E-post:	post@wiig.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Terje Burum
Kontaktperson:	
Adresse:	Storengveien 22 B
Postnr/Sted	1358 JAR
Telefon:	
E-post:	

Ordre	
Ordrenummer:	27733

Kunde	
Kundenummer:	20091

Anleggsadresse			
Firma/Navn	Terje Burum		
Adresse:	Storengveien 22 B		
Postnr/Sted	1358 JAR	Boligmappe nr:	

Rapportens omfang			
☐	Hele anlegget	☑	Anleggsdel: gjennomgang av rapport fra eltilsynet

Besvarelser: ☑=Ja ⊗=Nei ⦸=Ikke aktuelt ☐=Ikke besvart

Sjekkpunkt		
Risikovurdering		**Kommentar**
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☑	
Visuell kontroll		**Kommentar**
Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☑	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☑	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☑	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☑	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	✎	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☑	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	✎	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	✎	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	✎	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	✎	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	✎	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	✎	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☑	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	✎	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	✎	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☑	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☑	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	✎	

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Ørnulf Wiig Installasjon A.s

Sjekkpunkt			
Måling/prøving		Kommentar	Verdi
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?			
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?			
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.			
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?			
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?			
Er det kontrollert spenningsfall?			
Er anlegget funksjonstestet?	✓		
Er det foretatt polaritetskontroll?			
Generelt		Kommentar	
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	✓		
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	✓		
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	✓		

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjon er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Opplegg stikkontakter.
Rapport med jordfeil. Jordfeilen er rettet.

Kontrollert av:	
Navn:	Sunde Jesper
Dato:	20.04.2015
Signatur:	JS

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Kunde	Fra		
21721 - Terje Burum Terje Burum Storengveien 22 B 1358 JAR	Brødrene Kolstad Installasjon AS Jernbaneveien 25 1369 Stabekk Org. nr.: NO980429067MVA	Telefon: Faks: E-post:	67102780 67102781 info@kolstadinst.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	27907	Terje Burum Storengveien 22 B 1358 JAR	90610086 terje@burum.no
Ordrenavn:	El- bil pluss sikringsskap.		
Dato:	22.08.2023		
Saksbehandler:	Petter Kolstad		

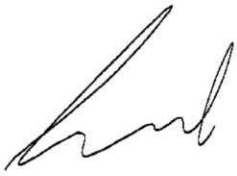
Beskrivelse	Verdi	Info
Rapportens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	sikringsskap garasjen	
Anleggssikkerhet		
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	Ja	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ja	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Ja	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ja	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja	
Anleggssikkerhet		
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei	
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja	
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ikke aktuelt	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja	
Kompetanse		
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja	
Eventuelt		
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja	
Informasjon		
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

© 2023 NELFO

Risikovurdert av:
23.08.2023



Gjermund Jensen Mælum

© 2023 NELFO

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Ørnulf Wiig Installasjon A.s

Elektroinstallatør			Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Ørnulf Wiig Installasjon as		Firma/Navn:	Terje Burum	
Kontaktperson:	Kristiansen Knut		Kontaktperson:		
Adresse:	Slependveien 48		Adresse:	Storengveien 22 B	
Postnr/Sted:	1341	Slependen	Postnr/Sted:	1358	JAR
Telefon:	67572040		Telefon:		
E-post:	post@wiig.no		E-post:		

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	27733	Kundenummer:	20091

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Terje Burum		
Adresse:	Storengveien 22 B		
Postnr/Sted	1358 JAR	Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson

☐ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:	Terje Burum	E-post:	

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring				Måler nr:	
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2006	Type anlegg:	Bolighus
	☐ Annet	Beskr:			
Arb. beskrivelse:	Opplegg stikkontakter. Rapport med jordfeil. Jordfeilen er rettet.				

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:

Navn:	
Dato:	20.04.2015
Signatur:	

Ansvarlig montør: Sunde Jesper

Kontrollgrunnlag, ansvar og oppfølging

Rapportens innhold

Rapporten dokumenterer resultatene fra gjennomført kontroll og inneholder en oversikt over kontrollerte områder, registrerte avvik, tilstandsvurderinger samt anbefalte tiltak for videre oppfølging og vedlikehold.

Formål med kontrollen

Hensikten med kontrollen er å avdekke feil og mangler som kan medføre personskade, brann eller driftsforstyrrelser i det elektriske anlegget. Ved termografering er formålet spesielt å identifisere varmgang som kan skyldes dårlige forbindelser, aldring av utstyr eller andre feil i installasjonen. Kontrollen bidrar også til å dokumentere anleggets tilstand og utført vedlikehold.

Kontrollgrunnlag

Kontrollen er utført i henhold til gjeldende krav i NEK 405-serien og relevante forskrifter. Vurderingene er basert på regelverket, anleggets tilstand på kontrolltidspunktet samt informasjon innhentet gjennom dialog med anleggseier, bruker eller annen relevant representant.

Kontrollens omfang og metode

Kontrollen utføres med normal aktsomhet og innenfor kontrollørens kompetanseområde. Alle kontrollerte anleggsdeler vurderes mot gjeldende sjekklister. Avvik dokumenteres, analyseres og beskrives med anbefalte tiltak og oppfølging. Anbefalt intervall for ny kontroll fastsettes ut fra installasjonstype, alvorlighetsgrad av avvik og tidligere kontrollhistorikk.

Stikkprøvebasert kontroll

Kontrollen er stikkprøvebasert og omfatter kun de deler av anlegget som har vært tilgjengelige på kontrolltidspunktet. Skjulte installasjoner, innkassede føringer og utilgjengelige områder omfattes normalt ikke av kontrollen.

NB! Kontrollpunkter som er registrert som «OK», gjelder kun de forholdene og anleggsdelene som er kontrollert på kontrolltidspunktet. En «OK»-vurdering innebærer ikke en garanti for at det ikke kan foreligge feil eller mangler på andre deler av anlegget som ikke har vært omfattet av kontrollen eller som ikke har vært mulig å avdekke ved inspeksjonen.

Målinger og begrensninger

Målinger utført under kontrollen er øyeblikksmålinger. Periodiske eller intermittente feil vil derfor ikke nødvendigvis bli avdekket. Strømmålinger på fasene L1, L2 og L3 registreres normalt fra venstre mot høyre dersom ikke annet er oppgitt. I enkelte tilfeller kan målinger ikke gjennomføres på grunn av berøringsfare eller andre sikkerhetsmessige forhold.

Måleutstyr

Kontrollen utføres med egnet og kalibrert måleutstyr tilpasset kontrollens omfang og formål. Strøm- og spenningsmålinger utføres med True RMS-instrumenter. Måleutstyret skal være kalibrert innen de siste 12 månedene eller i henhold til produsentens anbefalinger.

Driftsforhold og belastning

Resultatene er basert på anleggets belastning, driftssituasjon og tilgjengelighet på kontrolltidspunktet. Endrede driftsforhold kan påvirke senere måleresultater og vurderinger.

Håndtering av alvorlige avvik

Dersom det avdekkes avvik med umiddelbar fare for liv, helse eller eiendom (TG 3), skal kunde eller ansvarlig person varsles så snart som mulig og senest innen utgangen av samme dag.

Oppfølging av avvik

Anleggseier eller bruker er ansvarlig for å følge opp rapportens innhold og beslutte hvilke tiltak som skal gjennomføres. Arbeid på faste elektriske installasjoner skal kun utføres av registrerte elektrovirksomheter.

Avvik klassifisert som TG 1, TG 2 og TG 3 bør utbedres i henhold til rapportens tiltaksplan. Prioritering og tidsfrist for utbedring bør baseres på avvikets alvorlighetsgrad og tilhørende risiko.

TG 1 – Bør utbedres innen rimelig tid som en del av planlagt vedlikehold. Dersom avviket ikke er utbedret ved neste kontroll, kan tilstandsgraden bli oppjustert til TG 2 basert på en ny vurdering av risiko, omfang og konsekvens. Alle registrerte avvik bør følges opp og utbedres.

TG 2 – Bør prioriteres og utbedres innen anbefalt tidsfrist.

TG 3 – Krever umiddelbar vurdering og skal normalt utbedres uten ugrunnet opphold.

Manglende oppfølging av påviste avvik kan medføre økt risiko for personskade, brann, driftsstans eller skade på utstyr. Eier eller bruker er ansvarlig for at det elektriske anlegget til enhver tid er forsvarlig vedlikeholdt og opprettholder et tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Ansvarsavgrensning

Kontrollrapporten kan ikke betraktes som en garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. Rapporten omfatter kun forhold som har vært mulig å avdekke innenfor kontrollens omfang. Selv etter gjennomført kontroll kan det eksistere feil eller mangler som ikke har vært mulig å identifisere.

Dokumentasjon og ansvar

Alle registrerte avvik dokumenteres i virksomhetens systemer og/eller i egen dokumentasjon. Kontrollen utføres av sertifisert personell med relevant erfaring. Rapporten representerer kontrollørens faglige vurdering av anleggets tilstand på kontrolltidspunktet. Ansvaret for videre oppfølging ligger hos anleggseier eller bruker.

Tilgang til rapport

Sertifikatutsteder kan gis tilgang til rapporten og tilhørende dokumentasjon i forbindelse med revisjon, stikkprøvekontroll, klagebehandling eller verifikasjon av sertifisert kontrollvirksomhet. og sertifisert personell. Dette for å sikre at kontrollen er utført i samsvar med gjeldende krav i sertifiseringsordningen.

Tabell 1 – Tilstandsgrader

Tilstands-grad	Tilstand I forhold til referansenivå	Tiltak	
	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik.	
	Mindre eller moderate avvik	Normal slitasje. Er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået. Kan også inneholde forslag, informasjon og anbefalinger om tiltak for å heve elsikkerhetsnivået i anlegget.	
	Vesentlige avvik	Delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført eller mangelfull eller feil vedlikeholdt. Skal utbedres snarlig og senest innen 1 måned.	
	Store eller alvorlige avvik	Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart.	

Eier/Bruker (ved behov)

Dato:

Ingen

Eier/Bruker (ved behov)

Dato:

Ingen

Ingen

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra risikovurdering

Oppdragsgiver/kunde

Navn	Terje Burum
Kontaktperson	
Adresse	Storengveien 22 B
Postnr/Sted	1358, JAR
Postboks	
Telefon	
Epost	terje@burum.no
Kundenr.	21325

Anleggsadresse

Navn	Terje Burum
Adresse	Storengveien 22 B
Postnr/Sted:	1358, JAR
Husnr/Bokstav	
Boligmappa-ID	$(Boligmappa_ID)

Anlegg - Kontaktperson

Navn	
Telefon	
Epost	

○ Eier
○ Bruker
○ Annet

Ordreoplysninger

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
31418		

Utarbeidet av:

Firma/Navn	BRØDRENE KOLSTAD INSTALLASJON AS
Kontaktperson	
Adresse	Jernbaneveien 25, 1369, STABEKK
Postnr/Sted	1369, STABEKK

Telefon	67102780
Epost	faktura@kolstadinst.no
Organisasjonsnummer	980429067

Anleggsbeskrivelse

Type installasjon: ◉ Nyanlegg ○ Utvidelse ○ Endring

Bolighus

Angi utgave: 2022

Utført i henhold til: ◉ NEK:400 ○ Annet

Hvis annet, beskriv norm: Ingen

Rapportens omfang

○ Hele anlegget ◉ Anleggsdel

Anleggsdel: Ingen

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Anleggssikkerhet

*) Ved 'JA' kan eventuelle underliggende punkter merket med * utelates.

Kommentar

1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Rapportens omfang

Kommentar

1.3 Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.4 Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.7 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.10 Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Eventuelt

3.1 Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.2 Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Legge opp ny kurs til stekeovn, komfyrvakt, div stikk i garasje.

Risikovurderet av

Dato:

15/12-25

NAVN:

Navn: Marius Ramstad.

Rapport fra risikovurdering -bedriftsintern

Oppdragsgiver/kunde

Navn	Terje Burum
Kontaktperson	
Adresse	Storengveien 22 B
Postboks	
Telefon	
Epost	terje@burum.no
Kundenr.	21325

Anleggsadresse

Navn	Terje Burum
Adresse	Storengveien 22 B
Postnr/Sted:	1358, JAR
Husnr/Bokstav	
Boligmappa-ID	$(Boligmappa_ID)

Anlegg - Kontaktperson

Navn	
Telefon	
Epost	

☐ Eier
☐ Bruker
☐ Annet

Ordreoplysninger

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
31418		

Utarbeidet av:

Firma/Navn	BRØDRENE KOLSTAD INSTALLASJON AS
Kontaktperson	
Addresse	Jernbaneveien 25, 1369, STABEKK
Postnr/Sted	1369, STABEKK
Telefon	67102780
Epost	faktura@kolstadinst.no
Organisasjonsnummer	980429067

Anleggsbeskrivelse

◉ Nyanlegg ○ Utvidelse ○ Endring ○ Vedlikehold/Reparasjon

Type installasjon

Bolighus

Utført i henhold til:

◉ NEK:400

○ Annet

Angi utgave

2022

Hvis annet, beskriv norm

.

Anleggssikkerhet

1.1 Er det utarbeidet nødvendig dokumentasjon for utførelsen av installasjonen?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Personsikkerhet

2.1 Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer? (Varme, Høyde etc).

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.2 Har du tilgang til førstehjelpsutstyr og nødvendig personlig verneutstyr for å utføre oppdraget?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.3 Er arbeidsområdet sikret og tilgjengelig, og har du sikret at annet arbeide i området ikke kan forårsaker farlige hendelser?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.8 Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst? Hvis nei, har du nødvendig opplæring i AUS?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.10 Er det tatt høyde for at løse deler kan skape farlige hendelser?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.11 Har du riktig verktøy til å gjennomføre oppdraget?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kompetanse

3.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Instrumenter

4.1 Har du tilgang til test-/måleinstrumenter som er egnet til forutsatt bruk?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Ingen

Risikovurderet av

Dato:

15.12.2025

Fullt navn

Marius Ramstad

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAGSGIVER/KUNDE

Firma/Navn	Terje Burum
Kontaktperson	
Adresse	Storengveien 22 B
Postboks	
Postnr/Sted	1358, JAR
Telefon	
Epost	terje@burum.no
Kundenr.	21325

ANLEGGSADRESSE

Firma/Navn	Terje Burum
Adresse	Storengveien 22 B
Postnr/Sted	1358, JAR
Husnr/Bokstav	
Boligmappa-ID	

ORDREOPPLYSNINGER

Ordrebeskrivelse	Montering og levering av komfyrvakt. Legge opp ny kabel og stikkontakt til stekeovn. Bytte en stikkontakt til firer stikk. Legge opp ny stikkontakt ved garasjedør.

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/ Planlagt ferdig
31418		

UTARBEIDET AV

Firma	BRØDRENE KOLSTAD INSTALLASJON AS
Kontaktperson	.
Adresse	Jernbaneveien 25, 1369, STABEKK
Postnr/Sted	1369, STABEKK
Telefon	67102780
Epost	faktura@kolstadinst.no
Organisasjonsnummer	NO980429067MVA

ANLEGGSBESKRIVELSE

◉ Nyanlegg ○ Utvidelse ○ Endring ○ Vedlikehold/Reparasjon

Type installasjon

Bolighus

Måler nr:

Ingen

Utført i henhold til:

Utgave (NEK 400)

◉ NEK 400 (Angi utgave): 2022

○ Annet

Norm (Annet)

.

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Ny tilførsel til stekeovn. Montering av komfyrvakt og teknisk støpsel. Trekking av kabel og montering av fireveis samt doble stikkontakter i garasje.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Ansvarlig for arbeidet (AFA):

Dato:

15.12.2025

Marius Ramstad



Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør.

Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

Hold gardiner vekk fra elektriske ovner

Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for

Bruk kun godkjent utstyr

Unngå lange skjøteledninger

Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk

Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Unngå koblingsklyser

Tørk ikke tøy på elektriske ovner

Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger

Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse

Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning

Tildekking av gulv med skjult varmesystem (folie/varmekabel) kan føre til overoppheting av gulvet og i verste fall føre til brann.
Her menes lettvegger, møbler med tette sokler, tepper med gummiert underlag ol som hindrer varmen å komme ut.

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

OPPDRAGSGIVER/KUNDE

Firma/Navn	Terje Burum
Kontaktperson	
Adresse	Storengveien 22 B
Postboks	
Postnr/Sted	1358, JAR
Telefon	
Epost	terje@burum.no
Kundenr.	21325

ANLEGGSADRESSE

Firma/Navn	Terje Burum
Adresse	Storengveien 22 B
Postnr/Sted	1358, JAR
Husnr/Bokstav	
Boligmappa-ID	

ORDREOPPLYSNINGER

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
31418		

UTARBEIDET AV

Firma/Navn	BRØDRENE KOLSTAD INSTALLASJON AS
Kontaktperson	
Adresse	Jernbaneveien 25, 1369, STABEKK
Postnr/Sted	1369, STABEKK, STABEKK
Telefon	67102780
Epost	faktura@kolstadinst.no
Nelfo medlemsnr	
Organisasjonsnr	980429067
Elvirksomhets-ID	

ANLEGGSBESKRIVELSE

◉ Nyanlegg ○ Utvidelse ○ Endring

Type installasjon:

Bolighus

Utført i henhold til:

◉ NEK 400 (Angi utgave):

○ Annet

Utgave (NEK 400)

2022

Norm (Annet)

Ingen

RAPPORTENS OMFANG

○ Hele anlegget ◉ Anleggsdel

Anleggsdel

Ingen

RISIKOVURDERING

1.1 Er det foretatt risikovurdering av anlegget?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

VISUELL KONTROLL

2.1 Er utstyr montert i henhold tilonteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.2 Er kabler og utstyr betryggende festet?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.3 Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.5 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.6 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.7 Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.8 Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

2.9 Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.10 Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

2.11 Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.12 Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.13 Er anlegget tilstrekkelig merket?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.14 Er alle tilkoblinger riktig utført?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.15 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.16 Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.17 Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.18 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

MÅLING/PRØVING

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

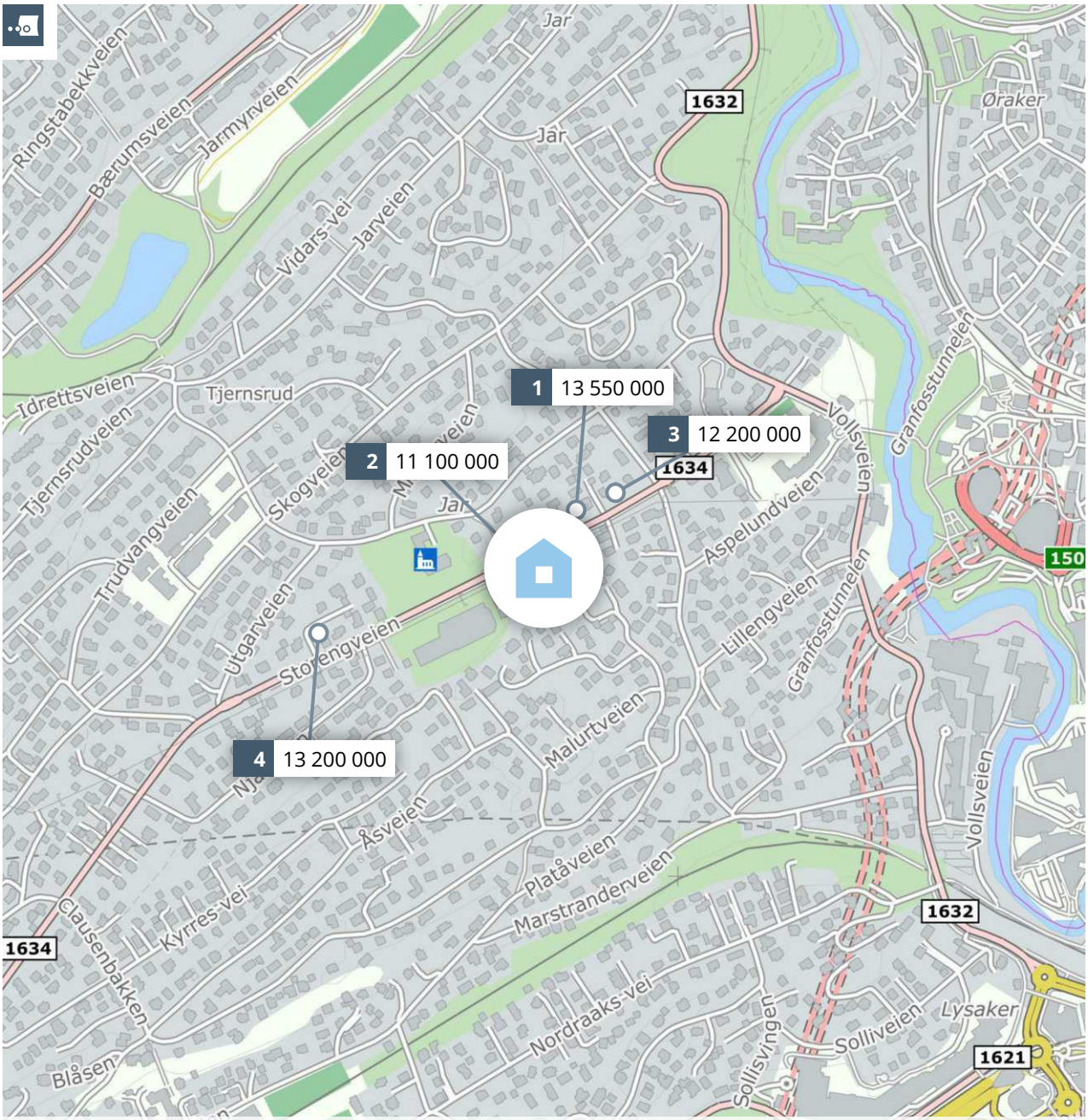
Måleverdi ?	Kommentar	3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Måleverdi M?	Kommentar	3.4 Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	3.5 Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Måleverdi ?	Kommentar	3.6 Er det målt gulv- og veggresistans?	3.7 Er det kontrollert spenningsfall?	Måleverdi V	3.8 Er anlegget funksjon
Ingen	Ingen	◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt	○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt	Ingen	Ingen	◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt	○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt	Skriv inn teksten din her	Ingen	○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt	◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt	Ingen	◉ Ja ○ Nei ○

Tilstandsgrader

Tilstandsgrad	Beskrivelse/definisjon
TG0	**Ingen avvik** Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad – Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel.
TG1	**Mindre eller moderate avvik/informasjon** Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1 - Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2 - TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.
TG2	**Vesentlige avvik** Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad – Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.
TG3	**Store eller alvorlige avvik** Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart, Merknad – Alvorlige forskriftsbrudd (direkte berøring, brannfare og berøringsfare)
TGIU	**Ikke undersøkt** Merknad – Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga. fysiske hindringer på undersøkelsestidspunktet.

Analysenivå

Analysenivå	Beskrivelse
1	Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
2	Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.



Meglers verdivurdering

STORENGVEIEN 22 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 11.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Bjørgum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storengveien 22 B, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 38 BNR 879 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jar 04

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	80 247
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	162 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storengveien 21 B				20.01.2026	13 500 000	**13 550 000**	0	13 550 000	**74 044**
	183 m²	1971	684 m²	4 sov						
2	Storengveien 27 B				31.05.2024	11 500 000	**11 100 000**	0	11 100 000	**60 989**
	182 m²	1965	985 m²	3 sov						
3	Storengveien 15 A				28.08.2024	11 850 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**85 315**
	143 m²	1978	606 m²	3 sov						
4	Storengveien 35 B				09.09.2024	13 900 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**53 878**
	245 m²	1984	760 m²	4 sov						

Innholdsrik og familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet mellom Jar og Stabekk. Her bor du i et etablert villastrøk med kort gangavstand til Jar barneskole, barnehager, idrettstilbud og kollektivtransport.

Boligen går over to plan og byr på en praktisk planløsning med flere soverom, kontor, to bad, separat vaskerom og flere gode oppholdsrom. I hovedetasjen finner du en romslig stue og spisestue med peisovn og utgang til en vestvendt terrasse, mens loftstuen gir familien en ekstra oppholdssone.

Den pent opparbeidede tomten har en stor, skjermet hage med god plass til lek og hyggelige uteplasser for både små og store. Her kan familien nyte fine sommerdager i private omgivelser.

Eiendommen har også dobbelgarasje med elbillader og lagringsplass.
Her får du en bolig som kombinerer gode familiearealer, flotte uteområder og en sentral beliggenhet med nærhet til det meste!

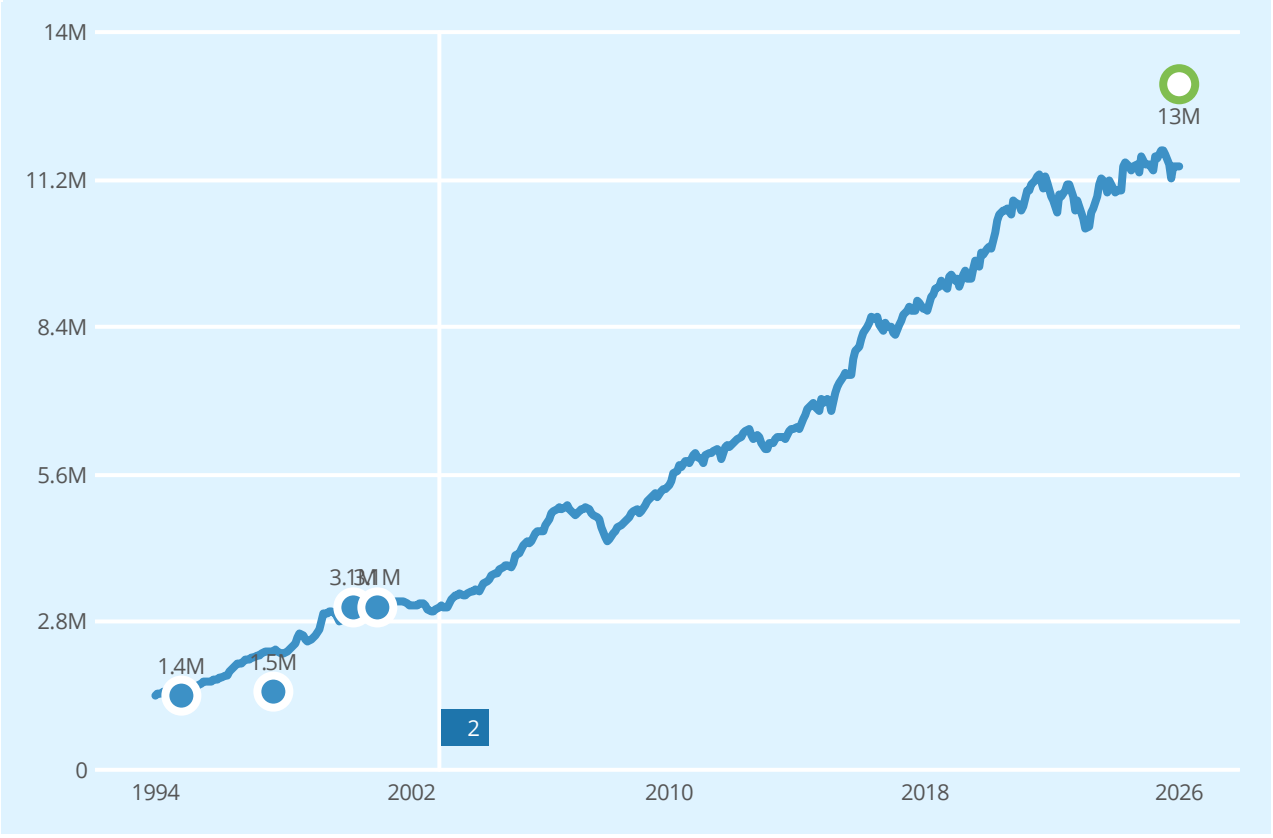
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.10.2001	15.10.2001	20.02.2002	3 100 000	3 100 000	-	3 100 000	3
01.01.2001			3 100 000	3 100 000	-	3 100 000	
03.07.1998		03.07.1998	-	1 500 000	-	1 500 000	
19.09.1995		19.09.1995	-	1 400 000	-	1 400 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå

6
eneboliger til salgs

20.5M
20.0M
19.5M
18 947 000 Prisantydning i snitt
18.5M
18.0M
17.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 3 mnd

19
eneboliger solgt

18.7M
18.0M
17 104 000 Prisantydning i snitt
16.6M
16 474 000 Salgspris i snitt
15.9M
15.2M

Solgt i snitt i løpet av
61
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

80 247 Storengveien 22 B Totalpris 13 000 000

72 152 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

64 108 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

Storengveien 22B

Nabolaget Jar - vurdert av 173 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	4 min 2.5 km
Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	6 min 2.5 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	18 min 1.5 km
Oslo International School 90 elever	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jar kirke Linje 130, 130N	3 min 0.2 km
Lilleaker Linje 13	13 min 1.1 km
Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	14 min 1.2 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.2 km

BARNEHAGER

Jarenga barnehage (1-6 år) 169 barn	5 min 0.4 km
Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km
Øraker barnehage (1-5 år) 29 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jar	4 min
Coop Prix Lilleaker	15 min

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

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	14 min
Apotek 1 Lilleaker	14 min
CC Vest Vinmonopol	16 min

SPORT

Jar Ishall	3 min
Jarbanen	3 min
Velværelset Treningsstudio	15 min
SATS CC Vest	16 min

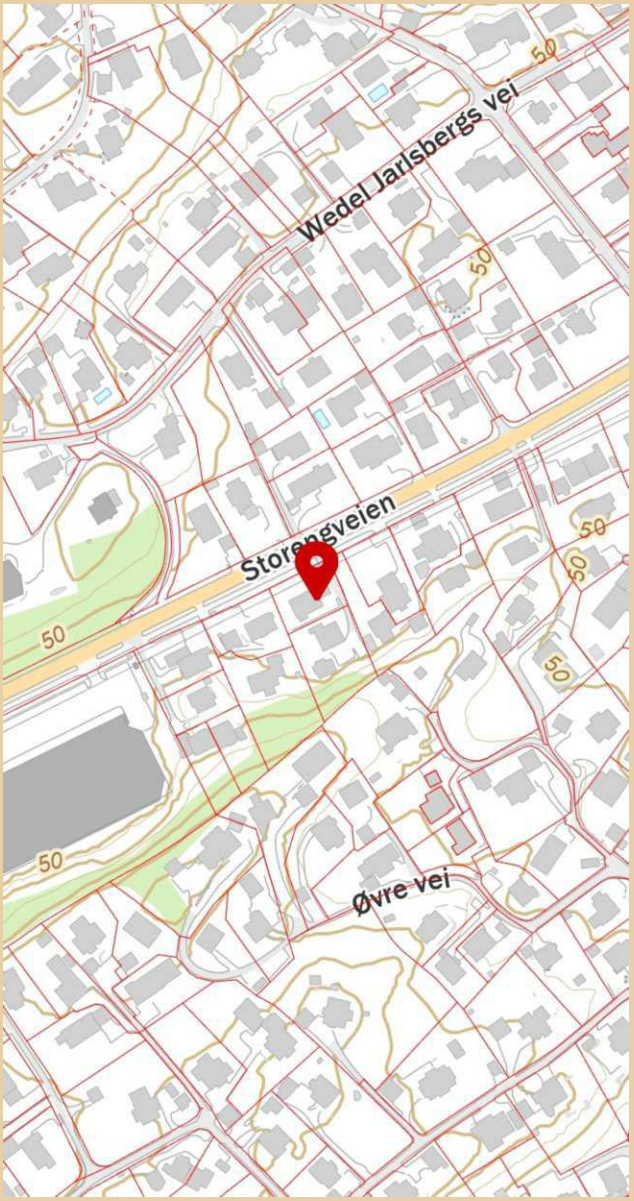
Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Storengveien 22 B, 1358 Jar
Gnr. 38, Bnr. 879, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260400

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@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.
