PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BRENNEVEIEN 73

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

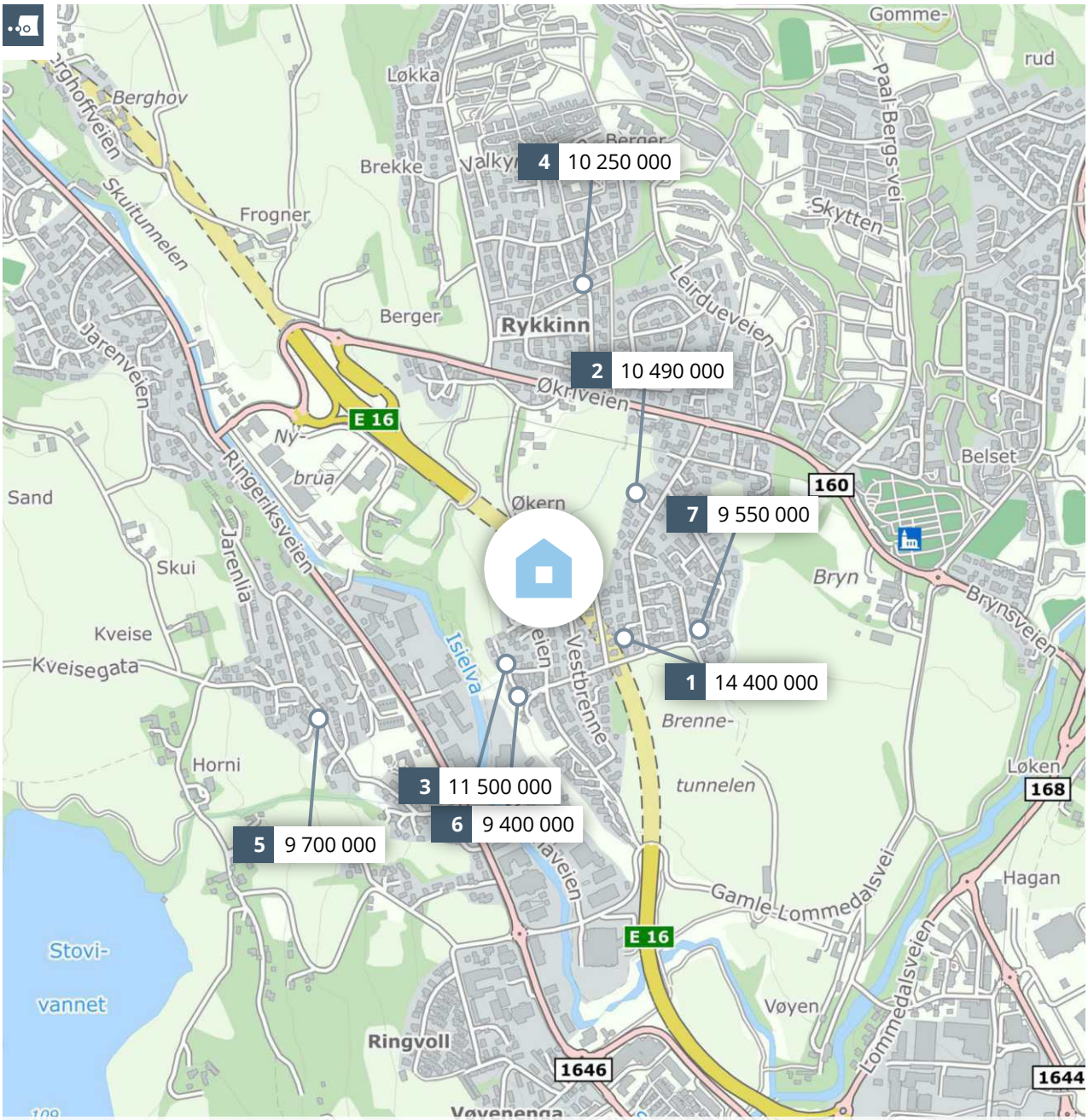
Energiattest

El-tilsynsrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRENNEVEIEN 73

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 04.03.2026

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: Fredrik Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brenneveien 73, 1339 VØYENENGA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 77 BNR 329 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 34

Verdivurdert til

10 700 000

-	10 700 000	48 858
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	219 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					913 m²	
Byggeår					2004	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Angerstveien 35 B 263 m² 2001 1 017 m² 5 sov	26.09.2025	14 950 000	**14 400 000**	0	14 400 000	**54 753**
2	Angerstveien 13 D 185 m² 1999 911 m² 5 sov	01.04.2025	10 490 000	**10 490 000**	0	10 490 000	**56 703**
3	Orkideveien 19 253 m² 1987 495 m² 5 sov	27.05.2024	11 500 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**45 455**
4	Urds vei 12 256 m² 1972 983 m² 3 sov	02.09.2024	10 950 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**40 039**
5	Horniveien 70 208 m² 1995 1 012 m² 5 sov	22.11.2023	10 200 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**46 635**
6	Orkideveien 14 177 m² 1987 499 m² 3 sov	29.05.2024	9 500 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**53 107**
7	Grindstuplassen 5 199 m² 1985 589 m² 4 sov	28.06.2024	9 500 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**47 990**

Boligen er arkitekttegnet i 2004 og har en svært gjennomtenkt planløsning. Her får du store og luftige rom, takhøyde på inntil 2,7 meter og hele fire soverom. Hovedsoverommet byr på god plass til garderobe og har eget privat bad.

Eiendommen inkluderer en godkjent utleiedel som kan gi solide leieinntekter og en mer fleksibel hverdag.

I tillegg følger det med en romslig dobbelgarasje med gode lagringsmuligheter.

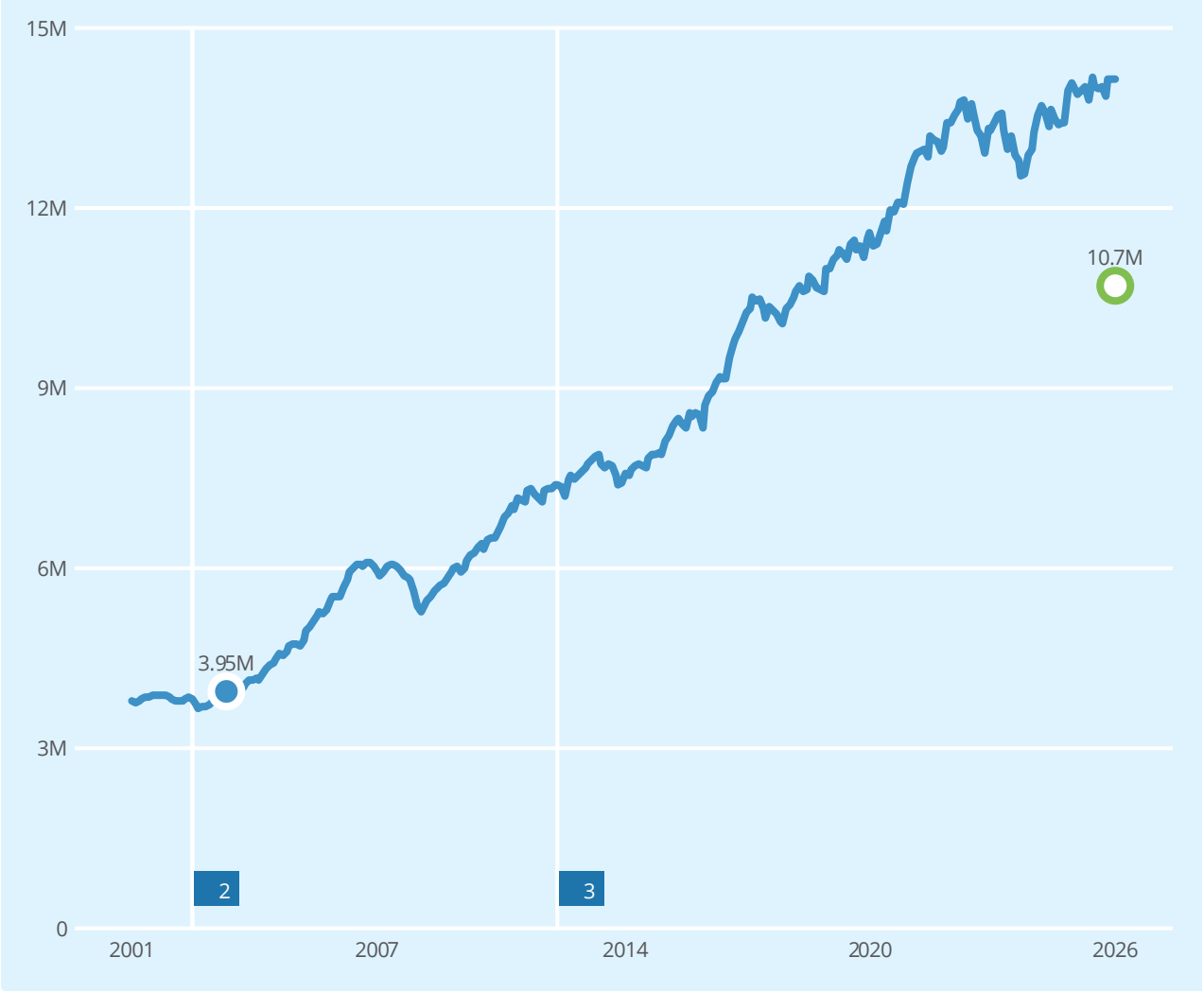
Tomten er pent opparbeidet og ligger skjermet til, med friområder like ved. Solforholdene er svært gode, noe som gjør uteareal lett å trives i.

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 Enebolig m/hybel

2 Garasje, anneks

3 Garasje, anneks

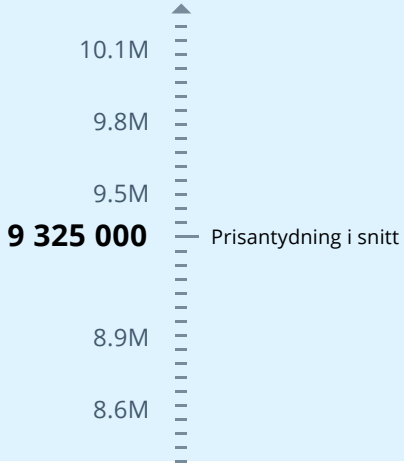
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.10.2003	20.02.2004		3 975 000	3 950 000	-	3 950 000	4
25.06.2003	20.02.2004	24.05.2004	3 975 000	3 950 000	-	3 950 000	
06.08.2002		20.12.2002	1 200 000	1 200 000	-	1 200 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Noe oppgraderingsbehov

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1339 VØYENENGA nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

169
dager

Eneboliger solgt i 1339 VØYENENGA siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

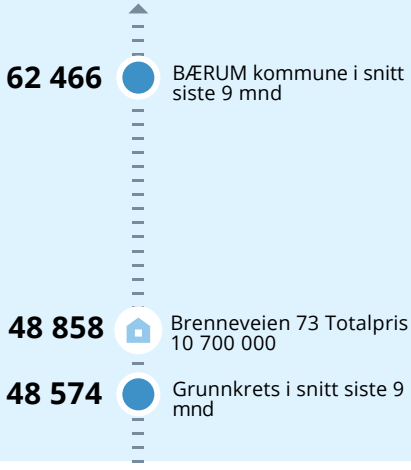


Solgt i snitt i løpet av

148
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Brenneveien 73, 1339 VØYENENGA
BÆRUM kommune
gnr. 77, bnr. 329

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 19.11.2025 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3611 **Referansenummer:** QP3091

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Fredrik Martinsen PM Bærum

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i mur og bidinksverkskonstruksjon med en fasade av liggende kledning og slammede murfasader. Saltak med betongtakstein.
Boligen holder normal standard med bl.a. 3 bad med varme, og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Parkett og flis på gulv.
Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold.
Utgang fra stue til sør vendt balkong. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og delvis integrerte hvitevarer.
Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.
Eier var til stede ved befaringen og opplysninger er gitt av eier.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og via takvindu.
Taket er nylig inspisert og vasket for mose mm og er visuelt i god stand. TG2 gis på bakgrunn av alder.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Veggene består av slammede murvegger og bindingsverkskonstruksjon. Fasaden/kledningen består av liggende bordkledning og slammet murfasade.

Plassbygget takverk fra byggeåret, tekket med betongtakstein. Isolert etter byggeårets krav. Innvendig bekledd med isolasjon.

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i taket (takvinduer).
Vinduer av type velux har nylig hatt service i følge eier.

Bygningen har malt hovedytterdør med glass og malt balkongdører i tre med glass.

Platting av betong med heller. Plattingen ligger vestvendt.
Platting av belegningsstein. Plattingen ligger sørvendt.
Platting av betong og skifer foran inngangsdøren.
Det er sprekk i skifersåle i følge eier.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett og flis.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad og vaskerom.
Himlinger har overflater av malte plater og panel.
Tregulv som skille mellom etasjene, betong gulv i 1 etg. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan oppbyggingen av konstruksjonen ikke bekreftes.

Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et sikkert område med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, og det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Dette var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og eventuelle tiltak.

Boligen har elementpipe, peis med innsats og feieluke.

Boligen har lakkert tretrapp.

Trappen knirket ikke på befaringsdagen, men dette kan endre seg med årstidene. For å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Innvendig har boligen malte og lakkerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad Hybel
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Badet har flatt gulv med oppkant ved dør, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket ikke under klemring. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad
Bad tilhørende stort soverom, med flis på vegg og gulv, panel i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett.
Badet har flatt gulv og opp kant ved døren høydeforskjell i mellom membran ved dør og topp sluk rist 2,5mm. Membran er synlig ved dør ikke i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom soverom og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2
Bad med badekar, flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, badekar, servant i innredning og toalett.
Badet har flatt gulv og 1-150, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 1,0cm. Membran er ikke lokalisert. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom stue og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom
Vaskerom 2 etg med flis på vegg og gulv, panel i taket.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Rommet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk, til luft under døren.
Det er bom i flis og stedvis løse flis.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom stue og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Hybel. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til yttervegg.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper. Kjøkkenet har normal bruksslitasje for alder.

Alder på hvitevarer er ukjent. Dersom de er fra byggeåret, er forventet levetid oppbrukt.
Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til yttervegg.
Alder på avtrekk er ukjent, om de er fra byggeåret er levetid brukt opp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og vegg, panel i taket, innredet med toalett og servant. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Avtrekk i fra kjøkken, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Dobbeltmantlet varmtvannstank på 200 liter, tanken er kombinert oppvarmingskilde til gulvvarme og varmtvannstank. Plassert på teknisk rom med avrenning til sluk. Det er også en varmtvannstank på 120 liter plassert i kjøkkenskap inne i hybelen.

Vannbåren varme i gulv.
Koblinger er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannens kompetanseområde.
Anlegget bør kontrolleres av fagperson, da levetiden på komponentene nærmer seg oppbrukt.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av vannbåren varme, varmekabler og peis.
Varmekilder er opplyst av eier.
El kontroll er utført 01.12.2025 i følge eier.
Det er fortsatt avvik som ikke er utbedret i følge eier.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Jordinger i sluk er stedvis ikke tilkoblet, om dette er et avvik skal det komme frem i nylig avholdt el sjekk.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør
Grunnmurer av betong. Fundamenter av betong under bærende konstruksjonsdeler.

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen, belegningsstein og platting.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

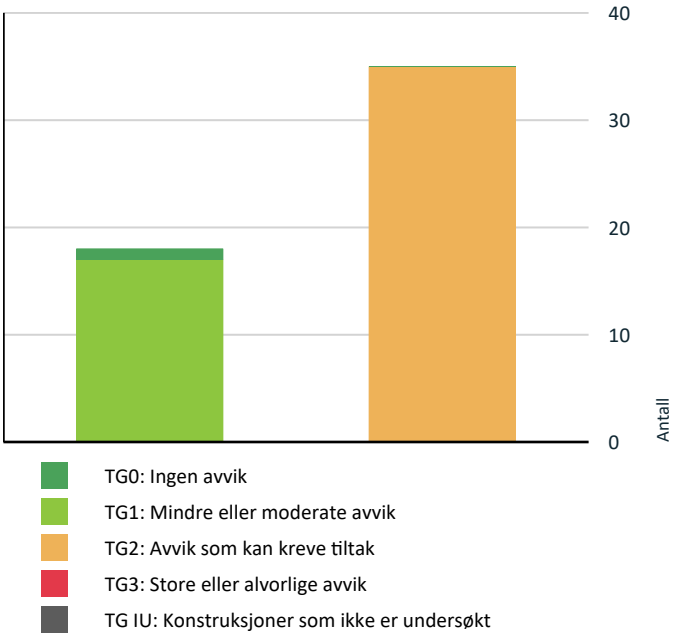
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i takster. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er stedvis manglende lufting av kledningen i 2. etasje.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer mangler beslag/blikk, noe som medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Det er fuktmerker på takvinduer, som indikerer kondensproblematikk.

Omtrent halve forventet levetid for vinduene er oppbrukt.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongdørene går stedvis tregt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert bom i skifer på plattingen foran inngangsdøren.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert bom i fliser i gang på hybel og i 1. etasje.
Det er sprang i flisene.
Gulvet i stue har en skade som bør utbedres.
Parkettgulvene har generelt bruksslitasje og noe knirk i 2. etasje.
Det er stedvis sprekker i vegg, tak og hjørner.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger av gulv er kun utført som stikkprøver i to rom: hybel og stue i 2. etasje. Det ble målt både rundt vegg og midt på gulvet. Målingene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer eventuelle skjevheter når rommene er tømt for møbler.
Det ble målt 15 mm skjevhet i både hybel og stue i 2. etasje.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Utvendig er det mindre avskalling og riss i pipen.
Pussen er også tørr og værslitt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Døren til toalettet har skade i bunnen.
Flere dører har behov for generell justering.
Dørene har etter befaringen blitt kappet i bunnen, men resultatet av dette arbeidet er ikke kontrollert.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av vannbåren varme og peis.

El kontroll er utført 01.12.2025 i følge eier.
Det er fortsatt avvik som ikke er utbedret og kontrollør skriver i sin rapport.
Konklusjon: Vurdering er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelses
dagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangel som en
normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.
Tilstand: Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektro
entreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget
kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er
utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Varmekilder er opplyst av eier.
Jordinger i sluk er stedvis ikke tilkoblet, om dette er et avvik skal det komme frem i nylig avholdt el sjekk.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > Etasje > Bad Hybel > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sammendrag av boligens tilstand

Bunnlisten på dusjen hindrer at lekkasjevann kan renne fritt til sluk, noe som kan medføre at vann blir stående på gulvet ved eventuell lekkasje.

Våtrom > Etasje > Bad Hybel > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Membranen er ikke synlig under klemringen. Dette medfører usikkerhet om korrekt utførelse og tetting rundt sluket.

Våtrom > Etasje > Bad Hybel > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken Hybel > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstopper. Dette var ikke et krav ved byggeåret, men det anbefales å montere en slik for å redusere risikoen for større vannskader.

Innredningen er malt etter befaringen og fremstår nå i god stand ifølge eier. Innredningen er fra byggeåret og har normal bruksslitasje. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.). Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for plasseringen, og dette medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Membran er ikke synlig i sluket, noe som medfører usikkerhet om korrekt utførelse og tetthet rundt sluk.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Panelet rundt vinduet i taket har fuktmerker, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning i dette området.

Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Avløpet fra badekaret går gjennom gulvet uten mansjett,

Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Panelet rundt vinduet i taket har fuktmerker, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning i dette området.

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Kommentar

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og via takvindu.
Taket er nylig inspisert og vasket for mose mm og er visuelt i god stand. TG2 gis på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekkingen bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for slitasje, lekkasjer og fuktskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes i tide.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene består av slammede murvegger og bindingsverkskonstruksjon. Fasaden/kledningen består av liggende bordkledning og slammet murfasade.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis manglende lufting av kledningen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen i 2. etasje for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takverk fra byggeåret, tekket med betongtakstein. Isolert etter byggeårets krav. Innvendig bekledd med isolasjon.

TG 2 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer mangler beslag/blikk, noe som medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Det er fuktmerker på takvinduer, som indikerer kondensproblematikk.

Omtrent halve forventet levetid for vinduene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør monteres beslag/blikk på vinduene for å redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Fuktmerker på takvinduer indikerer kondensproblematikk, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjon eller isolasjon for å hindre ytterligere skade.

Videre bør det vurderes vedlikehold eller utskifting av vinduene, da omtrent halve forventet levetid er oppbrukt, noe som kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og ytterligere skader over tid.

Tilstandsrapport









TG 1 Vinduer i taket

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i taket (takvinduer).
Vinduer av type velux har nylig hatt service i følge eier.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glass og malt balkongdører i tre med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongdørene går stedvis tregt.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Balkongdørene bør justeres for å sikre god funksjon,

Utetthet mellom dørblad og karm bør tettes for å unngå kald trekk, varmetap og økt energiforbruk. Manglende utbedring kan også føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Platting av betong med heller. Plattingen ligger vestvendt.
Platting av belegningsstein. Plattingen ligger sørvendt.
Platting av betong og skifer foran inngangsdøren.
Det er sprekk i skifersåle i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert bom i skifer på plattingen foran inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Skiferhellene med bom bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre videre skadeutvikling.
Skjevhetene bør utbedres for å hindre videre deformasjon og for å unngå økt risiko for setningsskader eller redusert brukervennlighet av plattingene.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett og flis.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad og vaskerom.
Himlinger har overflater av malte plater og panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert bom i fliser i gang på hybel og i 1. etasje.
Det er sprang i flisene.
Gulvet i stue har en skade som bør utbedres.
Parkettgulvene har generelt bruksslitasje og noe knirk i 2. etasje.
Det er stedvis sprekker i vegg, tak og hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med bom i fliser, misfargede fuger, sprang i fliser, skade på gulv, generell bruksslitasje samt knirk bør utbedres eller skiftes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene, økt risiko for fuktskader, samt redusert brukskomfort og estetisk verdi.



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille mellom etasjene, betong gulv i 1 etg. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan oppbyggingen av konstruksjonen ikke bekreftes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger av gulv er kun utført som stikkprøver i to rom: hybel og stue i 2. etasje. Det ble målt både rundt vegg og midt på gulvet. Målingene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer eventuelle skjevheter når rommene er tømt for møbler.
Det ble målt 15 mm skjevhet i både hybel og stue i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser når rommene er tømt for møbler for å kartlegge omfanget av skjevhetene.

Konsekvensen ved å ikke utbedre forholdet kan være utfordringer med møblering, redusert komfort og mulig forverring av skjevhetene over tid.

TG 2 Radon

Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et sikkert område med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, og det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Dette var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og eventuelle tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis med innsats og feieluke.

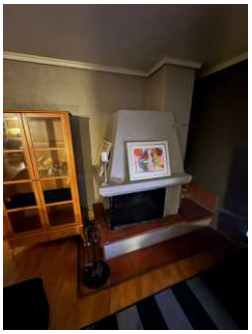
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Utvendig er det mindre avskalling og riss i pipen. Pussen er også tørr og værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas lokal utbedring av avskalling og riss i pipen, samt utbedring av værslitt puss.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forvitring, redusert levetid og i verste fall fuktskader eller svekket konstruksjon.

Tilstandsrapport







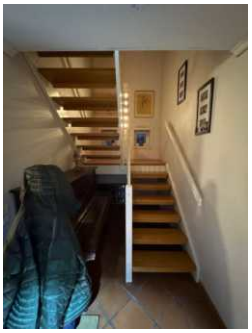
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen knirket ikke på befaringsdagen, men dette kan endre seg med årstidene. For å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Det anbefales å overflatebehandle eller utbedre slitasje på trappen for å forlenge levetiden og opprettholde sikkerheten.
Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse, redusert brukskomfort og økt risiko for skader.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og lakkerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Døren til toalettet har skade i bunnen.
Flere dører har behov for generell justering.
Dørene har etter befaringen blitt kappet i bunnen, men resultatet av dette arbeidet er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Lokal utbedring av skadet dør og justering av øvrige dører bør utføres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Manglende utbedring kan medføre redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidige reparasjoner.

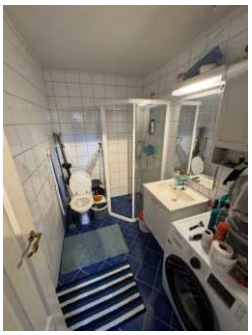


VÅTROM

ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Badet har flatt gulv med oppkant ved dør, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket ikke under klemring.
Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk.



ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak.

ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Badet har flatt gulv med oppkant ved dør, og det er en høydeforskjell mellom gulvet ved døren og toppen av slukristen på 2,5 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Bunnlisten på dusjen hindrer at lekkasjevann kan renne fritt til sluk, noe som kan medføre at vann blir stående på gulvet ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk, for eksempel ved å tilpasse eller fjerne bunnlisten på dusjen.
Dette vil redusere risikoen for at lekkasjevann blir stående på gulvet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, men ikke under klemringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen er ikke synlig under klemringen. Dette medfører usikkerhet om korrekt utførelse og tetting rundt sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare om membranen er korrekt montert under klemringen.
Manglende synlighet av membran under klemringen medfører usikkerhet om tettheten rundt sluket, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre luftutskiftingen og oppfylle dagens krav til ventilasjon på våtrom.

Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Bad tilhørende stort soverom, med flis på vegg og gulv, panel i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett.
Badet har flatt gulv og opp kant ved døren høydeforskjell i mellom membran ved dør og topp sluk rist 2,5mm. Membran er synlig ved dør ikke i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.). Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for plasseringen, og dette medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse.

Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved

dørterskelen er 25 mm.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig ved dør, ikke i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran er ikke synlig i sluket, noe som medfører usikkerhet om korrekt utførelse og tetthet rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare om membran er korrekt ført til sluk og har tilfredsstillende tetthet.

Manglende synlig membran i sluket medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan øke risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Skadet innredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og forhindre videre forringelse.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på innredningen og økt risiko for følgeskader, som fukt eller lekkasje.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Badet har naturlig avtrekk. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

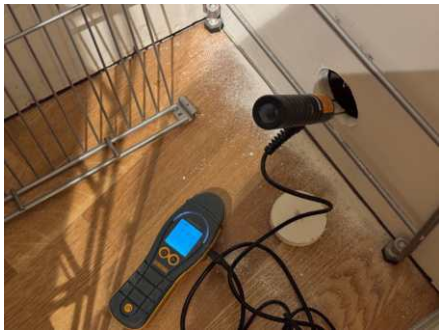
Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen på badet.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom soverom og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Bad med badekar, flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, badekar, servant i innredning og toalett.
Badet har flatt gulv og 1-150, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 1,0cm. Membran er ikke lokalisert. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk.



ETASJE 2 > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Panelet rundt vinduet i taket har fuktmerker, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Panelet rundt vinduet i taket bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for råte, soppdannelse og ytterligere skade på konstruksjonen.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Badet har flatt gulv og en høydeforskjell mellom gulvet ved døren og toppen av slukristen på 1,0 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Avløpet fra badekaret går gjennom gulvet uten mansjett,

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avløpet fra badekaret bør kontrolleres, og det bør monteres mansjett for å sikre tett overgang. Dette vil redusere risikoen for lekkasje og fuktskader i gulvet.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk . Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tette sjikt på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og det er økt risiko for at membran/tettesjikt er mangelfullt eller ikke tilstrekkelig, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.





ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Normal brukslitasje.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

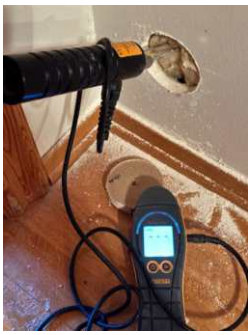
Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen på badet.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

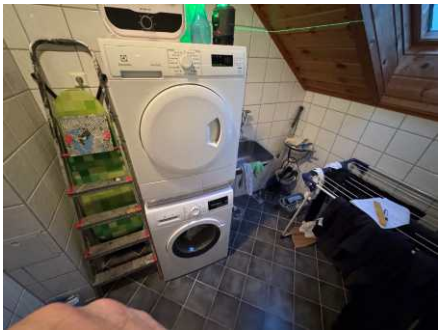
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom stue og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

Vaskerom 2 etg med flis på vegg og gulv, panel i taket.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Rommet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk, til luft under døren.
Det er bom i flis og stedvis løse flis.



ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Panelet rundt vinduet i taket har fuktmerker, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Panelet rundt vinduet i taket bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for råte, soppdannelse og ytterligere skade på konstruksjonen.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Rommet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel, samt utbedre fliser med bom for å redusere risiko for vannskader og løse fliser.

Konsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er at lekkasjevann kan renne ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Fliser med bom kan lettere sprekke eller løsne over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, men ikke synlig under klemringen.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det bør foretas utbedring av membran/tettesjikt og klemring rundt sluket for å sikre fagmessig utførelse.
Mangelfull utførelse kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.



ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk. Det anbefaler å montere elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen på badet.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader på bygningskonstruksjonen.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom stue og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Hybel. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstopper. Dette var ikke et krav ved byggeåret, men det anbefales å montere en slik for å redusere risikoen for større vannskader.

Innredningen er malt etter befaringen og fremstår nå i god stand ifølge eier. Innredningen er fra byggeåret og har normal bruksslitasje. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstopper for å redusere risikoen for større vannskader.

Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje og er over halvparten av forventet levetid. Det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering på sikt, da videre slitasje kan føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse.

Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til yttervegg



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper. Kjøkkenet har normal bruksslitasje for alder.
Alder på hvitevarer er ukjent. Dersom de er fra byggeåret, er forventet levetid oppbrukt.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til yttervegg.
Alder på avtrekk er ukjent, om de er fra byggeåret er levetid brukt opp.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og vegg, panel i taket, innredet med toalett og servant. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk i fra kjøkken, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannstank på 200 liter, tanken er kombinert oppvarmingskilde til gulvvarme og varmtvannstank. Plassert på teknisk rom med avrenning til sluk. Det er også en varmtvannstank på 120 liter plassert i kjøkkenskap inne i hybelen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader og driftsstans.





TG 2 Vannbåren varme

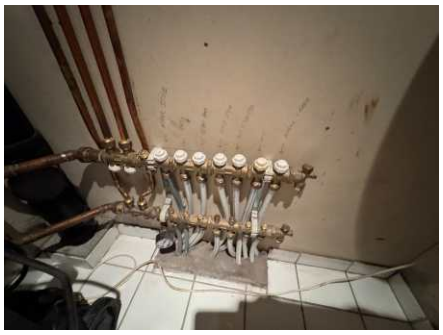
Vannbåren varme i gulv.
Koblinger er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannens kompetanseområde.
Anlegget bør kontrolleres av fagperson, da levetiden på komponentene nærmer seg oppbrukt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da levetiden på komponentene nærmer seg oppbrukt. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre skader på anlegget.



TG 2 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av vannbåren varme og peis.

El kontroll er utført 01.12.2025 i følge eier.
Det er fortsatt avvik som ikke er utbedret og kontrollør skriver i sin rapport.
Konklusjon: Vurdering er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelses dagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangel som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.
Tilstand: Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektro entreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Varmekilder er opplyst av eier.
Jordinger i sluk er stedvis ikke tilkoblet, om dette er et avvik skal det komme frem i nylig avholdt el sjekk.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   El kontroll foreligger.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja På grunn følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler samsvarserklæring for el anlegget.

Generell kommentar

Set er fremdeles avvik som ikke er rettet etter el kontroll.
Derfor TG2





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmurer av betong. Fundamenter av betong under bærende konstruksjonsdeler.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen, belegningsstein og platting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



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

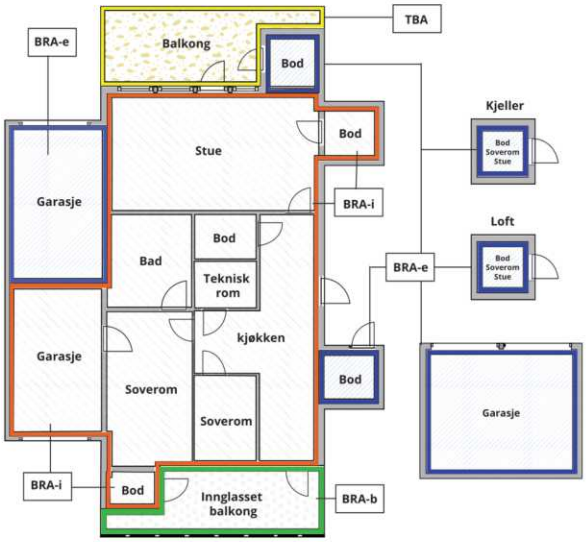
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	109	43		152	35		152
Etasje 2	110			110		6	116
SUM	**219**	**43**			**35**	**6**	**268**
SUM BRA	**262**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré hybel, bad hybel, stue/kjøkken hybel, entré 2, toalettrom, teknisk rom, kjøkken, stue	Garasje og bod	
Etasje 2	Bad, bad 2, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, loftstue, bod		

Kommentar

Garasjer og boder i tilstøtende bygg er medtatt som s-rom etter gammelt regelverk og som BRA-e etter nytt regelverk med 43m2
Bygget med garasje og boder er kun oppmålt, ikke tilstands vurdert da tilleggs bygg ikke er et sjekkpunkt i forskrift til avhendingsloven, se presisering på side 2 i rapporten. Jeg anbefaler en eventuell kjøper å kontrollere garasjer og boder med en fagmann.
Innvendig bod i 2 et er medtatt som s-rom etter gammel forskrift og som BRA-i etter ny forskrift.
Platting utenfor verandadøren er medtatt som åpent areal TBA med 35m2
Ikke målbart areal som har gulv i 2 etasje er medtatt som ALH.
Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for areal måling. NS 3940. Dagens utgave og utgave gjeldende fra 01.01.24.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Sjakter, piper, på forede vegger/tekniske vegger og innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er medtatt i arealberegningen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Eiendommen er vanskelig nøyaktig med vanlige metoder, på grunn av utforming, egen avdeling med hybel og planløsning innenfor toleranse krav 2% med bruk av lasermåler mm. Vi opplyser herved at areal målinger er usikre og trolig ikke innenfor toleranse krav på 2% og at det anbefales å bruke eksternt firma som bruker sikrere metoder. Om rekvirent allikevel velger å bruke våre målinger uten å kvalitet sikre arealmålinger ifølge våre anbefalinger med ekstern leverandør, fraskriver vi oss ethvert ansvar for riktigheten av målingene. I slike tilfeller anbefaler vi bruk av Romly as med 3D laserskanning. 3D skanning bestilles på hei@romly.no og betales av rekvirent/huseier direkte.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier kan informere om arbeider og oppgraderinger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1. etasje: 242cm
Takhøyde i 2. etasje: 270cm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	219	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	77	329		0	912.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brenneveien 73

Hjemmelshaver
Slåttelid Hilde, Tollefsen Kjell Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og landlig boområde på Brennefeltet i vestre Bærum. Området er rolig og barnevennlig med et veletablert bomiljø og gode fritidstilbud i området. Det er kort vei til matvareforretninger på Vøyenenga, barnehager, og både barne- og ungdomsskole. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, med buss til Sandvika. Fra Rykkinn går det ekspressbuss med hyppige avganger til Oslo. Sandvika er 10 min. unna med bil og kan by på et rikt kulturliv med kultursenter, kino, restauranter og Sandvika Storsenter med alle typer butikk- og servicetilbud. Senteret har 200 butikker og spisesteder med bred butikkmiks både av kjedebutikker og nisjebutikker.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Dronning Mauds gate og Rv162. Følg E18 og E16 til Økriveien/Fv160 i Bærum. Ta avkjøringen 4 fra E16. Følg Økriveien/Fv160 til Brenneveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.11.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	19.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QP3091

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250296

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjell Roar Tollefsen	Hilde Slåttelid

Gateadresse
Brenneveien 73

Poststed	Postnr
VØYENENGA	1339

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 74566294

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250296

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje 2013 avløpsrør bad. lekkasje utbedret. Fortsatt merker i parkett i tilstøtende rom. 2014 lekkasje i rør vannbåren varme anlegg. av Forsikringssak og Gjensidige organiserte reparasjon av rør/flis

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lekkasje i kobling vannrør Forsikringssak oppgjort og utført gjennom bekjent faglært rørlegger vennetjeneste. Skaden i parkett ikke utbedret

Arbeid utført av: Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra Velux takvindu i hovedsoverom. Skaden utbedret av Berg Byggservice. Ny parkett organisert gjennom forsikringsselskap.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelte riss/små sprekker /løs murpuss. Har blitt utbedret egeninnsats familie og venner

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektriker fra ampere utførte el-arbeid på garasje 2012. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Ørnulf Wiig installasjoner AS har utført arbeid i forbindelse med avvik som registrert i utvidet El-kontroll 1.12.25 på bolig, hybel og garasje. Det ble 19 TG2 og 8 TG1 avvik. Utbedring av avvik startet 07.02.26 og det gjenstår 2 TG2 og 4 TG1 avvik. De 2 TG2 avvik gjelder hybel delen. Ingen avvik garasje. Ingen TG2 avvik i bolig. Hovedarbeidet har bestått av rehabilitering av sikringsskap, montering av nedtrappings modul. Ørnulf Wiig AS har den 04.03.2026 montert termostat på varmvannsbereder. Pr. 04.03.26 venter på samsvarserklæring for disse arbeidene

Arbeid utført av: Ampere, firma nedlagt. Ørnulf Wiig installasjoner AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250296

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia utført en stikkprøvekontroll i mai 2023. Ingen avvik Det er gjennomført utvidet EL-kontroll 405-2 av Ørnulf Wiig installasjon AS den 1.12.25 av bolig, hybel og garasje. Rapport for dette er utarbeidet og vedlegges salgsprospekt

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkel reparasjon og vedlikehold av mur har blitt utført av eier, familie og venner. Dette arbeidet har bestått av rep av løs murpuss, riss/små sprekker

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fjerning av mose og impregnering Reparasjoner av mønepanner og mønebånd Skiftet toppbord og beslag. inklusive blikkenslagsarbeid og snekkerarbeid. Kontroll kritiske punkter tak Igland garasjer har utført service på garasjeport.

Arbeid utført av: A- bygg @ fasade, Igland garasjer

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen godkjent utleiedel med egen inngang og ikke gjennomgang til hoveddel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I henhold til ferdigattest

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen ligger over veitunell og antar det finnes restriksjoner for utbygging av jordvarme/grunnvarme.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foreligger på boligen, men ikke på garasje. Garasje gitt IG i 2012 og tatt i bruk 2012.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 7250296

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250296

Tilleggskommentar

Når det gjelde avvik hybel har elektriker fra Ørnulf Wiig gitt denne forklaring: Det er trukket 3G kabel og dermed ikke 3 fas TN deer trukket frem L1,L2 og N leder+jord. Kapasiteten til forbruk i kjøkken er ikke i henhold til NEK400 2018. I tilstandsrapport stilles det spørsmål utjevnings forbindelse til sluk/slukrist i TN-nett. Svar fra elektriker i Ørnulf Wiig så er det ingen krav til separat jording av sluk/slukrist i TN-nett med henvendelse til hjemmelen NEK 400-701.411.3.1.2.301

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250296

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Roar Tollefsen	f55b50f6fc408c14a8719c6d976d47540b9b720a	04.03.2026 20:40:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Slåttelid	8e84c2cf54d98b6232d40f028d589e6ab5148107	04.03.2026 20:42:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250296

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Brenneveien 73

Nabolaget Brenne/Vøyen - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km	
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	22 min 1.8 km	
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	23 min 1.8 km	
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	5 min 3.3 km	
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	6 min 3.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Brennejordet Linje 204	4 min 0.4 km	
Kolsås Linje 3	5 min 3.6 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 5.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 20.5 km	
Oslo Gardermoen	51 min	

BARNEHAGER

Berger barnehage (1-5 år) 84 barn	15 min 1.2 km	
Hornienga Fus barnehage (1-5 år) 170 barn	20 min 1.8 km	
Ståvi barnehage Avd Borkenhagen (1... 30 barn	22 min 1.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Rykkinn	15 min
Meny Rykkinn	18 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	18 min
Vitusapotek Rykkinn	18 min
Kolsås Vinmonopol	5 min

SPORT

Berger skole	18 min
Tyttebærstien balløkke	20 min
FitnessRoom Rykkinn	18 min
Nonstop Fitness	18 min

«Ganske rolig og avslappende med gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

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 2025

enova

Energiattest



Adresse **Brenneveien 73, 1339 VØYENENGA**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265983**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18615266**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **329**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **219,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **219,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **191,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **190,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 700 kWh**



Brenneveien 73, 1339 VØYENENGA

Detaljering

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

Brenneveien 73, 1339 VØYENENGA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Rapport

El-kontroll NEK 405-2

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

Brenneveien , 1339 VØYENENGA

Utført: 01.12.2025

Kontrollør: Ø.W-Elkontrollør Sabahudin Keric (Tlf: 93228631 E-post: sabahudin@wiig.no)
Kontrollnummer: 2511

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Opplysninger

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73
Boligen, 04 Informasjon

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Oppdragsgiver

Navn:	Kjell Roar Tollefsen
Adresse:	Brenneveien 73
Postnr/sted:	1339 VØYENENGA
Kontaktperson:	Kjell Roar Tollefsen

Kontrollforetak

Navn:	Ørnulf Wiig Installasjon AS
Adresse:	Slependveien 48
Postnr/sted:	1341 Slependen

Kontrollør

Navn:	Sabahudin Keric
Epost:	sk@wiig.no
Telefonnr:	93228631
Sertifikatnr/gyldig til:	1-14768708651/09.09.2029.

Anleggsinformasjon

Type:	Enebolig
Installasjonsår:	2004
Beskrivelse:	Utført etter NEK 405-2. Oppdraget består av : -El kontroll av installasjonen og termografering. -Visuell kontroll (stikkprøvekontroll)av elektriske installasjoner. -Elektrotekniske målinger. -Rapportering av registrerte avvik. -TN 400V
Referansenivå norm:	NEK 400;2002.

Sammendrag/konklusjon på kontrollen

Konklusjon:	Vurdering er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelses dagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangel som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.
Tilstand:	Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektro entreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.
Uavhengighetsnivå:	Type B

Termokamera

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

Boligen, 05 Termografering

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Termokamera

Type:	FLIR T530
Serienr:	79302772/804.13-3478
Termisk oppløsning:	320x240
Følsomhet:	0,03
Linse:	FOL 18 mm
Dato for kalibrering (mnd/år):	05.07.2025.

Oversikt

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Avvik

	TG3 - Alvorlig avvik	TG2 - Viktig avvik	TG1 - Mindre avvik	Annet	Lukket	Åpne
Boligen	0	2	4	0	21	6
01 Inntak og Sikringsskap	0	1	2	0	9	3
02 Installasjonen	0	1	2	0	12	3
03 Brannvern	0	0	0	0	0	0
04 Informasjon	0	0	0	0	0	0
05 Termografering	0	0	0	0	0	0
Totalt antall avvik	0	2	4	0	21	6

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 13416 **TG2 - Viktig avvik**

Kabler og ledninger er ikke korrekt installert.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Tiltak

Kabler og ledninger må installeres korrekt.



Kommentar

Vi oppdaget en løs tilkobling på undersiden av sikring kurs 2 i sikringsskap hybel. Anbefaler montering av samleskinne i sikringsskap hybel. Samleskinne gir en ryddig, sikker forsyning. Reduserer risikoen for dårlig tilkobling som kan føre til varmgang og brann.

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 13403 **TG1 - Mindre avvik**

Overspenningsvernet er ikke montert.

FEL § 25 Beskyttelse mot overspenning

Tiltak

Overspenningsvernet bør utbedres.

Kommentar

Anbefaler montering av overspenningsvern i sikringsskap enebolig.



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 13419 **TG1 - Mindre avvik**

Overspenningsvernet er ikke montert.

FEL § 25 Beskyttelse mot overspenning

Tiltak

Overspenningsvernet bør utbedres.



Kommentar

Anbefaler montering av overspenningsvern i sikringsskap hybel.

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 13405 **Utbedret 08.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Kabler og ledninger er ikke korrekt installert.

FEL § 16 Planlegging og vurdering av risiko

FEL § 17 Tilgjengelighet for vedlikehold

Tiltak

Kabler og ledninger må installeres korrekt.



Kommentar

Gjelder tilkobling av PEN splitt. PEN- leder skal splittes til PE og N leder i tilknytingsskap eller første fordeling.
Deretter skal de aldri kobles sammen igjen!
Skille mellom N og PE skal utføres på en slik måte at de ikke vil bli frakoblet ukontrollert. Splitting av PEN-leder er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Anbefaler rehabilitering av sikringsskap.
Penleder splittet i Enstotilkoblinger bak OV.

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 13424 **Utbedret 08.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Det er ikke ryddig og rent foran sikringsskap hybel.

FEL § 17 Tilgjengelighet for vedlikehold

FEL § 10 Oppfyllelse av sikkerhetskrav

Tiltak

Sikringsskap må ryddes og rengjøres.



Kommentar

Gjelder sikringsskap hybel. Det må ryddes foran sikringsskap. Det er spesifikke krav angående nødvendig adkomst og arbeidsrom foran sikringsskap.
Ryddet foran. sikringsskap

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 13427 **Utbedret 08.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Jordfeilbryter er ikke funnet i orden.

FEL - § 16 Planlegging og vurdering av risiko
Elektriske anlegg skal planlegges og utføres slik at mennesker, husdyr og eiendom er beskyttet mot fare og skader ved normal bruk og slik at anlegget blir egnet til den forutsatte bruk.

FEL - § 21 Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Tiltak

Jordfeilbryter må utbedres (FEL §21).



Kommentar

Gjelder jordfeil bryter JF17. Dette er ikke anbefalt løsning da det kan føre til utilstrekkelig utkobling. En slik Installasjon er ikke betraktet til å være egnet til forutsatt bruk. Anbefaler rehabilitering av sikringsskap og egen beskyttelse på alle kursene.
Rehablitert skap med dedikerte jordfeilbrytere på alle utgående kurser.

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 13409 **Utbedret 08.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Kabler og ledninger er ikke korrekt installert.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Tiltak

Kabler og ledninger må installeres korrekt.



Kommentar

Gjelder tilkobling av Kurs 18 og 19 i sikringsskap enebolig. Anbefaler montering av samleskinne i sikringsskap enebolig, rehabilitering av sikringsskap. Samleskinne gir en ryddig, sikker forsyning. Reduserer risikoen for dårlig tilkobling som kan føre til varmgang og brann.
Rehablitert skap med jordfeilbrytere og passende samleskinne.

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

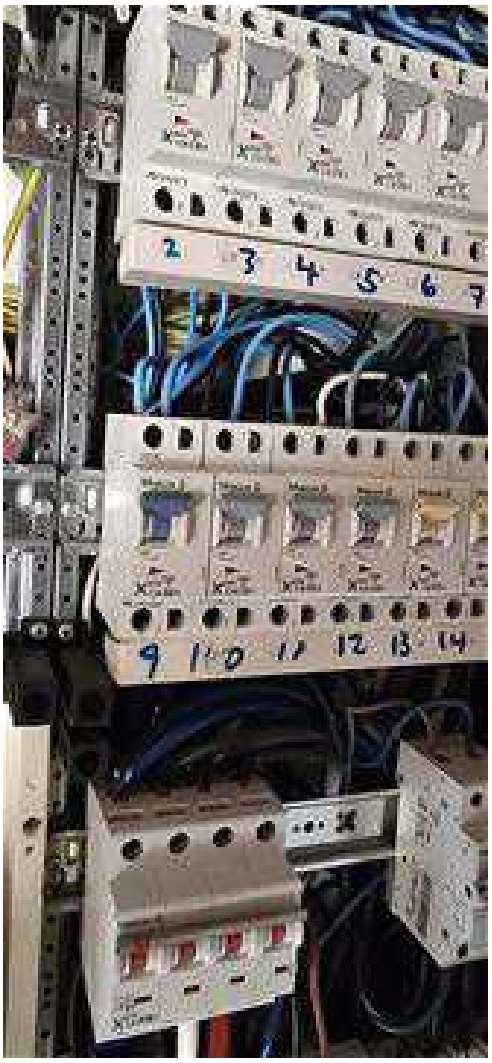
Id: 13402 **Utbedret 08.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Samleskinner har ikke påført endehetter.

FEL § 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

Tiltak

Samleskinner må påføres endehetter.



Kommentar

Mangler endekappe på samleskinne. Anbefaler rehabilitering av sikringsskap.
Rehablitert skap med jordfeilbrytere og passende samleskinne.

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 13428 **Utbedret 08.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Fordelingen har ikke montert hovedsikring eller hovedbryter.

FEL - § 30 Utstyr for frakobling

Tiltak

Hovedsikring eller hovedbryter må monteres (FEL §29, §30).



Kommentar

Mangler hovedsikring eller hovedbryter i sikringsskap hybel.
Bryter montert i HT

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 13418 **Utbedret 08.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Kursfortegnelsen er ikke oppdatert.

FEL § 32 Merking av kabler, vern og annet materiell

Tiltak

Kursfortegnelsen må oppdateres.



Kommentar

Mangler merking av komponenter og oppdatering av kursfortegnelse hybel.
Laget ny kursfortegnelse og merket automater med bruksanvisning til JFB

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 13420 **Utbedret 08.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Det er ikke montert bruksanvisning for jordfeilbryter.

FEL § 12 Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

Tiltak

Det må monteres bruksanvisning for jordfeilbryter (FEL §12, $36).



Kommentar

Mangler bruksanvisning for jordfeilbryter i sikringsskap hybel.
Laget ny kursfortegnelse og merket automater med bruksanvisning til JFB

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 13404 **Utbedret 18.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Kursfortegnelsen er ikke oppdatert.

FEL § 12 Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

FEL § 32 Merking av kabler, vern og annet materiell

Tiltak

Kursfortegnelsen må oppdateres.



Kommentar

Mangler merking av komponenter og oppdatering av kursfortegnelse i sikringsskap enebolig.
Oppdatert kursfortegnelse.

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13421 **TG2 - Viktig avvik**

Kabler og ledninger er ikke korrekt installert.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

FEL § 23 Beskyttelse mot overstrøm

FEL § 17 Tilgjengelighet for vedlikehold

Tiltak

Kabler og ledninger må installeres korrekt.



Kommentar

Gjelder Installasjon til platetopp og stekeovn hybel. Kurs 1 Teknisk hybel tilkobling av platetopp og stekeovn er ikke tilgjengelig for inspeksjonen. Gjelder installasjon til platetopp og stekeovn hybel . Kurs 1 Teknisk er 20 A. Platetopp og stekeovn skal ha egne sikringskurser og ikke kobles på samme kurs. Dette er nødvendig for å unngå overbelastning og brannfare. Installasjon må utføres forsvarlig i henhold til gjeldende krav.

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13410 **TG1 - Mindre avvik**

Elektrisk utstyr er ikke ok.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Tiltak

Elektrisk utstyr bør utbedres.

Kommentar

Anbefalt montering av komfyr vakt på platetopp kjøkken enebolig.



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13414 **TG1 - Mindre avvik**

Elektrisk utstyr er ikke ok.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Tiltak

Elektrisk utstyr bør utbedres.

Kommentar

Anbefaler montering av komfyr vakt på platetopp kjøkken hybel.



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13407 **Utbedret 08.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Utstyr har ikke forskriftsmessig kapslingsgrad.

FEL § 28 Beskyttelse mot ytre påvirkninger

Tiltak

Forskriftsmessig kapslingsgrad må monteres på utstyr (FEL §20).

Kommentar

Mangler lokk på koblingsbokser teknisk rom. Installasjon må festes, avsluttes og merkes forsvarlig.
Satt på lokk.



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13411 **Utbedret 08.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Elektrisk utstyr er ikke ok.

FEL § 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

FEL § 36 Anlegg og tilkobling

Tiltak

Elektrisk utstyr må utbedres.



Kommentar

Gjelder bryter soverom 2 etg. Bryter er defekt, må etterses/utbedres. Bytte defekt bryter soverom 2 etg.
Satt på vippe over bryter

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13412 **Utbedret 08.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Kabler og ledninger er ikke ok.

FEL § 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

FEL § 28 Beskyttelse mot ytre påvirkninger

Tiltak

Kabler og ledninger må utbedres.



Kommentar

Gjelder tilkobling av lys soverom/stue hybel. Installasjon må fjernes eller avsluttes forsvarlig.
Fjernet kabel

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13425 **Utbedret 08.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Elektrisk utstyr er ikke ok.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Tiltak

Elektrisk utstyr må utbedres.

Kommentar

Utelys ved inngang til hybel er løs. Lampe må festes forsvarlig.
Festet armatur



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13429 **Utbedret 18.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Utstyr har ikke tilfredsstillende jordforbindelse.
Kontinuitet Stikkontakt speilarmatur bad hybel : 0,52 Ohm

FEL - § 21 Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

FEL - § 19 Jordingsanlegg

Tiltak

Tilfredsstillende jordforbindelse må opprettes (FEL §19, §25).



Kommentar

Jordklemme i baderomsarmatur var skadet intern, byttet til ny armatur med stikk.
Jordklemme i baderomsarmatur var skadet intern, byttet til ny armatur med stikk.

Avvik

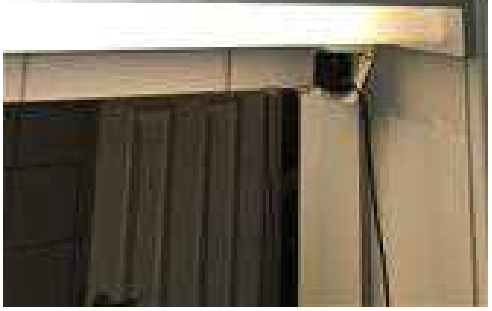
Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen





Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13423 **Utbedret 18.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

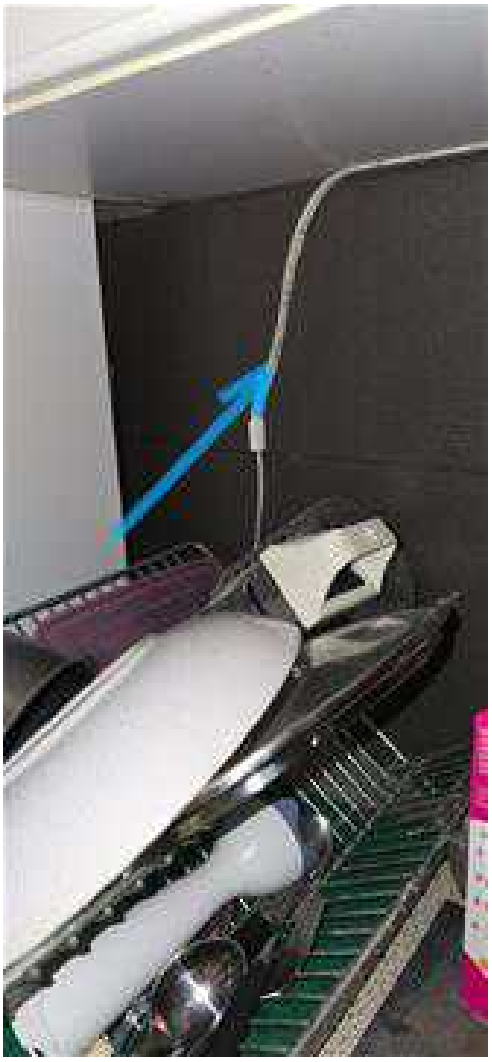
Kabler er ikke forsvarlig festet.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

FEL § 28 Beskyttelse mot ytre påvirkninger

Tiltak

Kabler må festes forsvarlig (FEL §10).



Kommentar

Gjelder Installasjon til lys over kjøkken benken hybel.
Opplegg til lyslist må festes og avsluttes forsvarlig.
Fjernet kabel i sin helhet.

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13422 **Utbedret 18.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

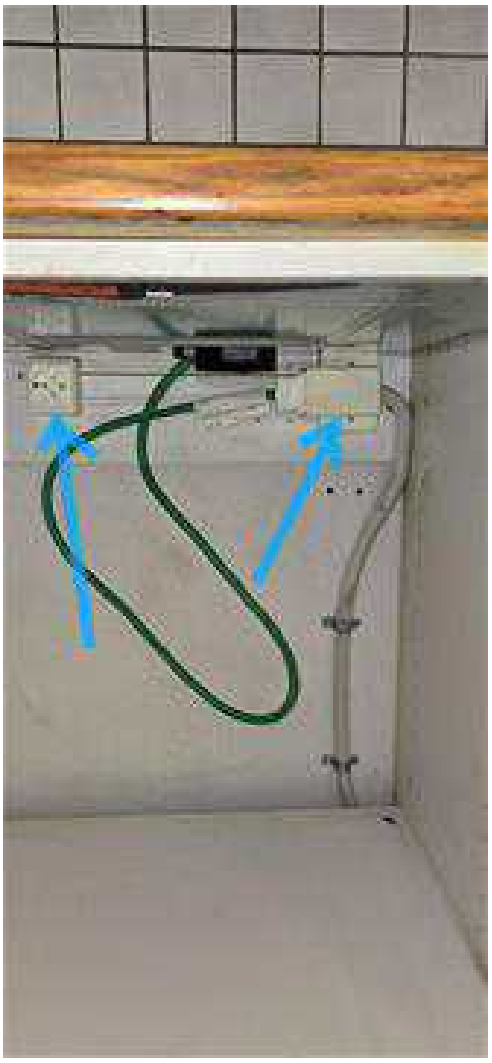
Kabler og ledninger er ikke korrekt installert.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

FEL § 23 Beskyttelse mot overstrøm

Tiltak

Kabler og ledninger må installeres korrekt.



Kommentar

Gjelder installasjon til platetopp og stekeovn enebolig. Kurs 9 Teknisk er 20 A. Platetopp og stekeovn skal ha egne sikringskurser og ikke kobles på samme kurs. Dette er nødvendig for å unngå overbelastning og brannfare.
Installasjon må utføres forsvarlig i henhold til gjeldende krav.
Montert nedtrappingsmodul.

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13406 **Utbedret 18.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Elektrisk utstyr er ikke ok.

FEL § 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

FEL § 28 Beskyttelse mot ytre påvirkninger

Tiltak

Elektrisk utstyr må utbedres.



Kommentar

Gjelder tilkobling av tilførsel til varmtvannsbereder teknisk rom. Kabelinnføringen til varmtvannsbereder er ikke utført forsvarlig.
Reparert muffe.

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13408 **Utbedret 18.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Kabler og ledninger er ikke korrekt installert.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

FEL § 28 Beskyttelse mot ytre påvirkninger

Tiltak

Kabler og ledninger må installeres korrekt.



Kommentar

Gjelder Installasjon til sirkulasjonspumpe teknisk rom.
Mangler mekanisk beskyttelse. Anbefaler opplegg av fast installasjon med stikkontakt til sirkulasjonspumpe.
Satt på kabelvern rundt kabelen.

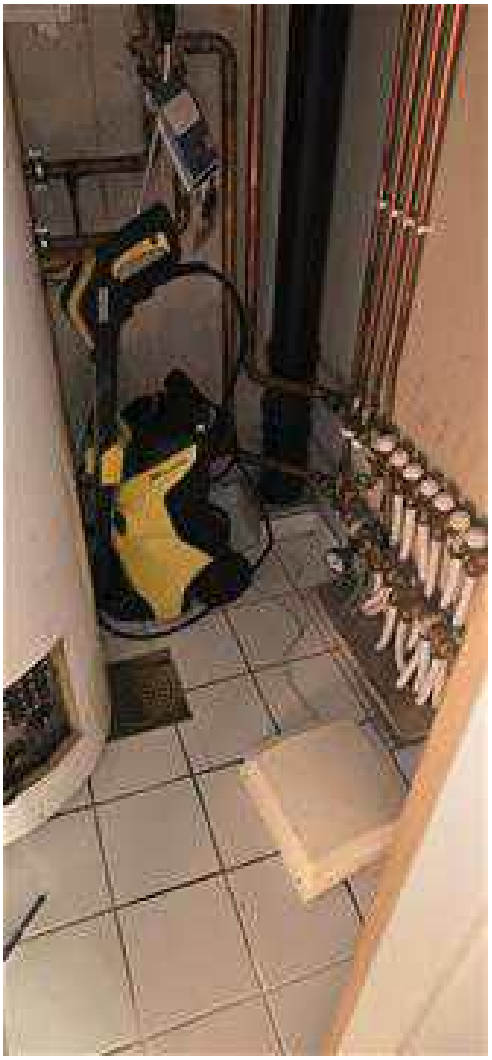
Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13413 **Utbedret 18.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Skjøteledninger er ikke ok.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Tiltak

Skjøteledninger må utbedres.



Kommentar

Utstrakt bruk av skjøteledninger soverom hybel. Anbefaler montering av flere stikkontakter.
Fjernet skjøteleding

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13415 **Utbedret 18.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Utstyr er ikke forsvarlig festet/forankret.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Tiltak

Utstyr må festet/forankres forsvarlig (FEL §10).



Kommentar

Løs stikkontakt vaskemaskin hybel. Stikkontakt må festes forsvarlig.
Festet stikk

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen



Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 13417 **Utbedret 18.01.2026 Ø.W - Camran Kærimi**

Kabler og ledninger er ikke korrekt installert.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

FEL § 28 Beskyttelse mot ytre påvirkninger

Tiltak

Kabler og ledninger må installeres korrekt.



Kommentar

Gjelder Installasjon til lys baderom hybel. Installasjon må festes og avsluttes forskriftsmessig.
Festet kabel.

Avvik

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE

Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen



Målinger

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Kontroll: 2511 El-kontroll NEK 405-2

Areal	Id	Element	Type	Min	Max	Resultat	Enhet
Boligen							
01 Inntak og Sikringsskap	4284	Stikkontakt ute	IK2pmin			311,9 A	A
01 Inntak og Sikringsskap	4279	Sikringsskap enebolig	Temperatur			34,8	Celsius
01 Inntak og Sikringsskap	4280	Sikringsskap hybel	Temperatur			21,2	Celsius
01 Inntak og Sikringsskap	4282	Sikringsskap enebolig	Resistans			14,2	Mohm
01 Inntak og Sikringsskap	4283	Sikringsskap hybel	Resistans			46,8	Mohm
01 Inntak og Sikringsskap	4281	Jordfeilbryter garasjen Kurs 20	Utløserstrøm			23	mA
02 Installasjonen	4297	Varmtvannsbereder teknisk rom.	Kontinuitet			0,01	Ohm
02 Installasjonen	4285	Stikkontakt kjøkken	Kontinuitet			0,18	Ohm
02 Installasjonen	4286	Stikkontakt oppvaskmaskin kjøkken	Kontinuitet			0,12	Ohm
02 Installasjonen	4287	Stikkontakt benkarmatur kjøkken	Kontinuitet			0,32	Ohm
02 Installasjonen	4288	Stikkontakt spiserom	Kontinuitet			0,21	Ohm
02 Installasjonen	4289	Stikkontakt stue	Kontinuitet			0,39	Ohm
02 Installasjonen	4290	Stikkontakt bad 2 etg	Kontinuitet			0,31	Ohm
02 Installasjonen	4291	Stikkontakt soverom 2 etg	Kontinuitet			0,23	Ohm
02 Installasjonen	4292	Stikkontakt vaskerom	Kontinuitet			0,14	Ohm
02 Installasjonen	4293	Stikkontakt ute	Kontinuitet			0,29	Ohm
02 Installasjonen	4294	Stikkontakt garasjen	Kontinuitet			0,24	Ohm
02 Installasjonen	4295	Stikkontakter kjøkken hybel	Kontinuitet			0,11	Ohm
02 Installasjonen	4296	Stikkontakt speilarmatur bad hybel	Kontinuitet			0,52	Ohm

Sjekkliste

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Prosedyre	Status
01 INNTAK OG SIKRINGSSKAP	
Har samleskinner påført endehetter?	Avvik
Tiltak id: 13402	
Er det montert bruksanvisning for jordfeilbryter?	Avvik
Tiltak id: 13420	
Er det montert hovedsikring eller hovedbryter i fordelingen?	Avvik
Tiltak id: 13428	
Er kursfortegnelsen oppdatert?	Avvik
Tiltak id: 13404,13418	
Er minste kortslutningsstrøm (IK2-min) i ytterste fordeling målt og ok?	OK
Måle-Id: 4284	
Er hovedjord tilkoblet og inntakt?	OK
Er alle kapslinger i inntak ok?	OK
Er inntaket ryddig og rengjort?	Avvik
Tiltak id: 13424	
Er kabelinnføringer eller åpninger for kabelinnføringer tettet?	OK
Er det målt temperatur/sjekket for varmegang i fordeling?	OK
Måle-Id: 4279,4280	
Er det valgt riktig ledertverrsnitt i forhold til foranstående vern og ihht krav?	OK
Er systemer for jording ok?	OK
Er utjevningsforbindelser ok?	OK
Er det utført isolasjonsmåling?	OK
Måle-Id: 4282,4283	
Er jordfeilbryter ok?	Avvik
Tiltak id: 13427 Måle-Id: 4281	
Er overspenningsvern ok?	Avvik
Tiltak id: 13419,13403	
Er fordelingen/sikringsskapet ryddig og rengjort?	OK
99 ANNET	
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK
EL3 Installasjon	
Er kabler og ledninger korrekt installert?	Avvik
Tiltak id: 13416,13405,13409	

Sjekkliste

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 02 Installasjonen

Prosedyre	Status
02 INSTALLASJONEN FORØVRIG	
Er jordkontinuiteten i beskyttelsesleder fra utstyret og til fordelingen ok? *Måle-Id: 4297*	OK
Er kabler og ledninger korrekt installert? *Tiltak id: 13408,13417,13421,13422*	Avvik
Er kabler og ledninger ok? *Tiltak id: 13412*	Avvik
Er skjøteledninger ok? *Tiltak id: 13413*	Avvik
Er elektrisk utstyr ok? *Tiltak id: 13414,13410,13411,13406,13425*	Avvik
Er elektrisk utstyr montert i henhold til monteringsanvisninger?	OK
Blir elektrisk utstyr vedlikeholdt i tråd med leverandørens anbefalinger?	OK
Er kabler forsvarlig festet? *Tiltak id: 13423*	Avvik
Er kabler uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er bevegelige ledninger egnet for det de brukes til?	OK
Er plugg/støpsel fri for varmegang?	OK
Er stikkontakter/strømuttak uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er utstyr forsvarlig festet/forankret? *Tiltak id: 13415*	Avvik
Er utstyr fri for skader?	OK
Har utstyr forskriftsmessig kapslingsgrad? *Tiltak id: 13407*	Avvik
Er koblingsbokser uten synlige tegn på varmegang?	OK
Har utstyr tilfredsstillende jordforbindelse? *Tiltak id: 13429 Måle-Id: 4285,4286,4287,4288,4289,4290,4291,4292,4293,4294,4295,4296*	Avvik
Er termostat for varmekilder funksjonstestet og ok?	OK
Er det tilstrekkelig avstand fra varmekilden til brennbare omgivelser?	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	OK
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Sjekkliste

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 03 Brannvern

Prosedyre	Status
03 BRANNVERN	
Er det montert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen? (Det skal være minimum én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom)	OK
Blir røykvarslerne i boligen kontrollert ved funksjonsprøve i samsvar med leverandørens anvisninger?	OK
Er manuelt slokkeutstyr ok?	OK
Er boligeier informert om at brannslukkingsapparatet må snus på hodet med jevne mellomrom?	OK
Er boligeier informert om service på slukkeapparater?	OK
Er det installert tilstrekkelig med brannslokkeapparater?	OK
Er alle pulverapparat ok?	OK
Er batterirøykvarsler ok?	OK
Er røykvarslere testet og ok?	OK
Er boligeier informert om batteribytte på røykvarslere?	OK
Er røykvarslerne plassert slik at beboerne hører dem?	OK
Høres røykvarsler tilfredsstillende i alle soverom?	OK
99 ANNET	
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Sjekkliste

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 04 Informasjon

Prosedyre	Status
04 INFORMASJON	
Er boligeier informert om fare for komfyrbranner?	OK
Er boligeier informert om eiers ansvar?	OK
Er boligeier informert om samsvarserklæring?	OK
Er eier/bruker blitt informert om regler rundt dokumentasjon og krav til oppbevaringstid for dokumentasjonen?	OK
Er boligeier informert om farer ved tildekking av ovner?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av elektrisk forbrukerutstyr?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av for store lyskilder?	OK
Er boligeier informert om farer ved utstrakt bruk av skjøteledninger?	OK
Er boligeier informert om risikoen ved løse lamper i barnerom?	OK
Er boligeier informert om ovner i barnerom?	OK
Er boligeier informert om risiko for TV- og monitorbranner?	OK
Er boligeier informert om behovet for overspenningsvern?	OK
Er boligeier informert om behovet for jordfeilbrytere?	OK
Er boligeier informert om farer ved tørt og sprøtt ledningsanlegg?	OK
99 ANNET	
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Sjekkliste

Kjell Roar Tollefsen
Brenneveien 73

granitor TOGETHER TO GET THERE
Ørnulf Wiig Installasjon AS

Boligen, 05 Termografering

Prosedyre	Status
02 Termografi	
Er fordelingen termografert og ok?	OK
Er koblingspunkter med høy energiflyt termografert og ok?	OK
99 Annet	
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 77/329
Adresse: Brenneveien 73
Dato: 06.11.2025
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

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

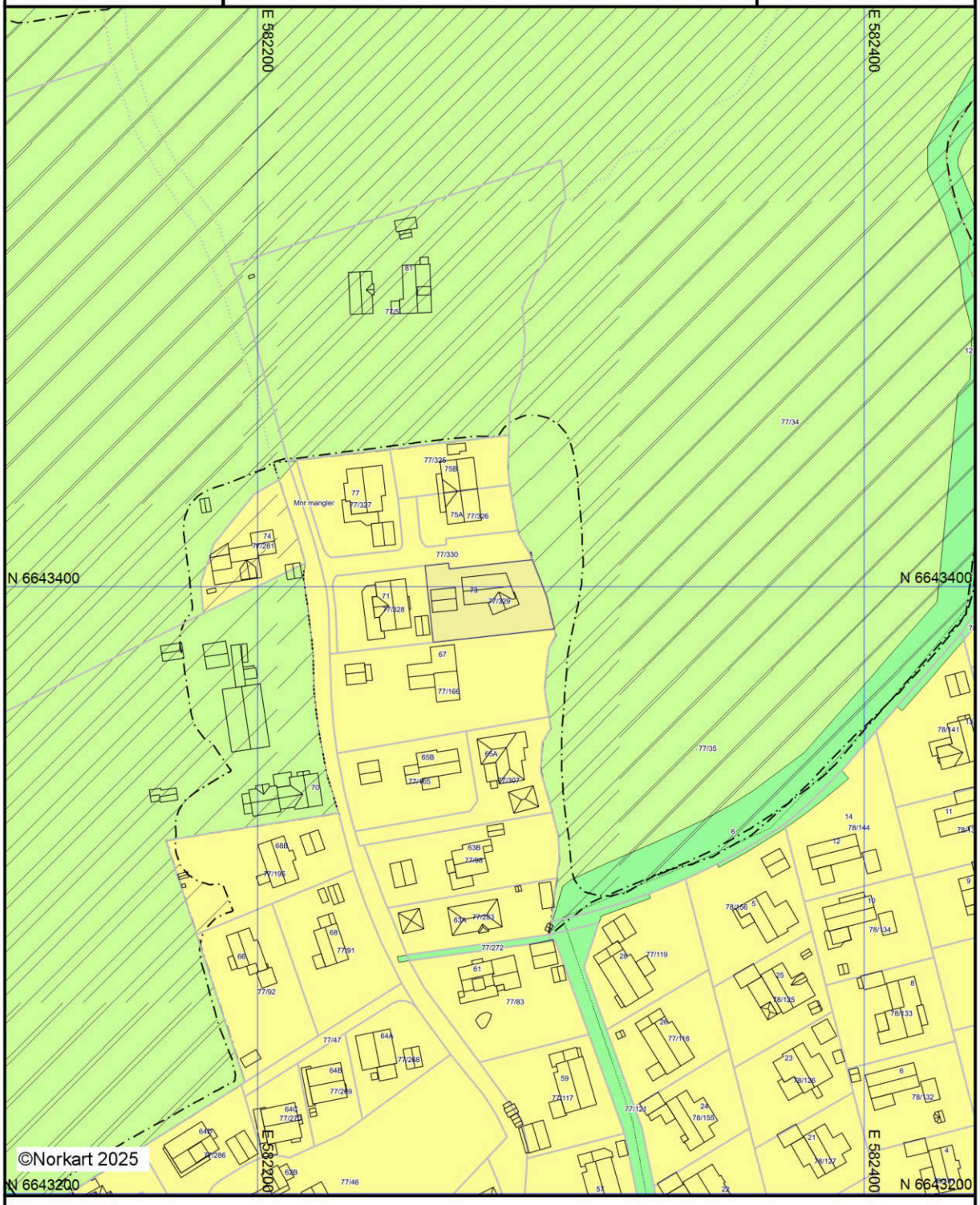
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 77/329
Adresse: Brenneveien 73
Utskriftsdato: 06.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - nåværende

Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - nåværende

Turveg/turdrag - framtidig

Kollektivtrase- nåværende

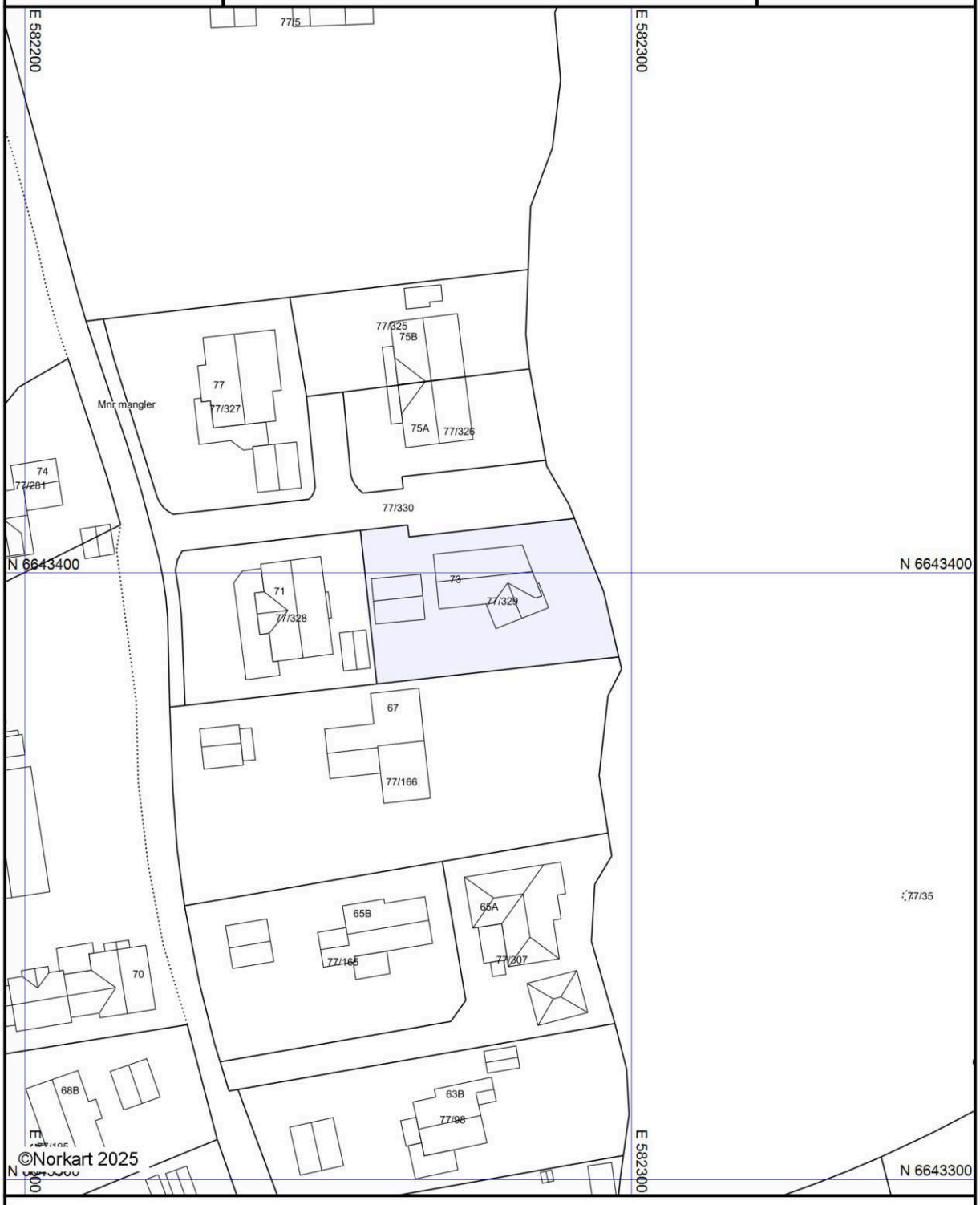
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 77/329
Adresse: Brenneveien 73
Utskriftsdato: 06.11.2025
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: 06.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	329	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brenneveien 73, 1339 VØYENENGA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 913 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000035 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000035)
Navn	BRENNEVEIEN 73, DEL AV GNR. 77 BNR. 5

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9187/2000035.pdf
Delarealer	**Delareal** 913 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B3

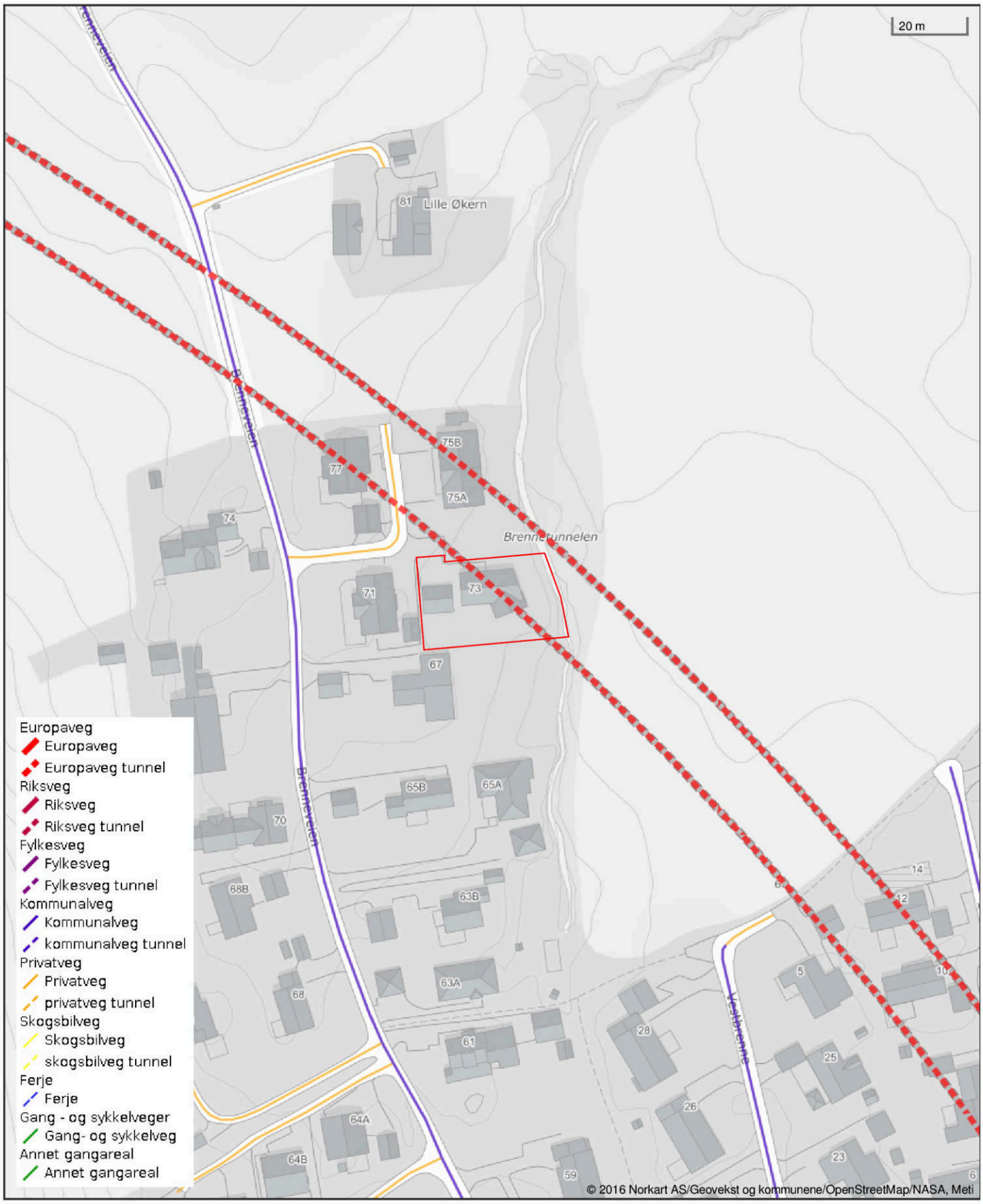
Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2004006)
Navn	E16, 4 FELT WØYEN - ØKRI
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.01.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9257/2004006.pdf
Delarealer	**Delareal** 387 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** T2-VTR1
	Delareal 23 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** T2-VTR2
	Delareal 503 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** T2-VT

Utskriftsdato: 06.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 77/329//



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

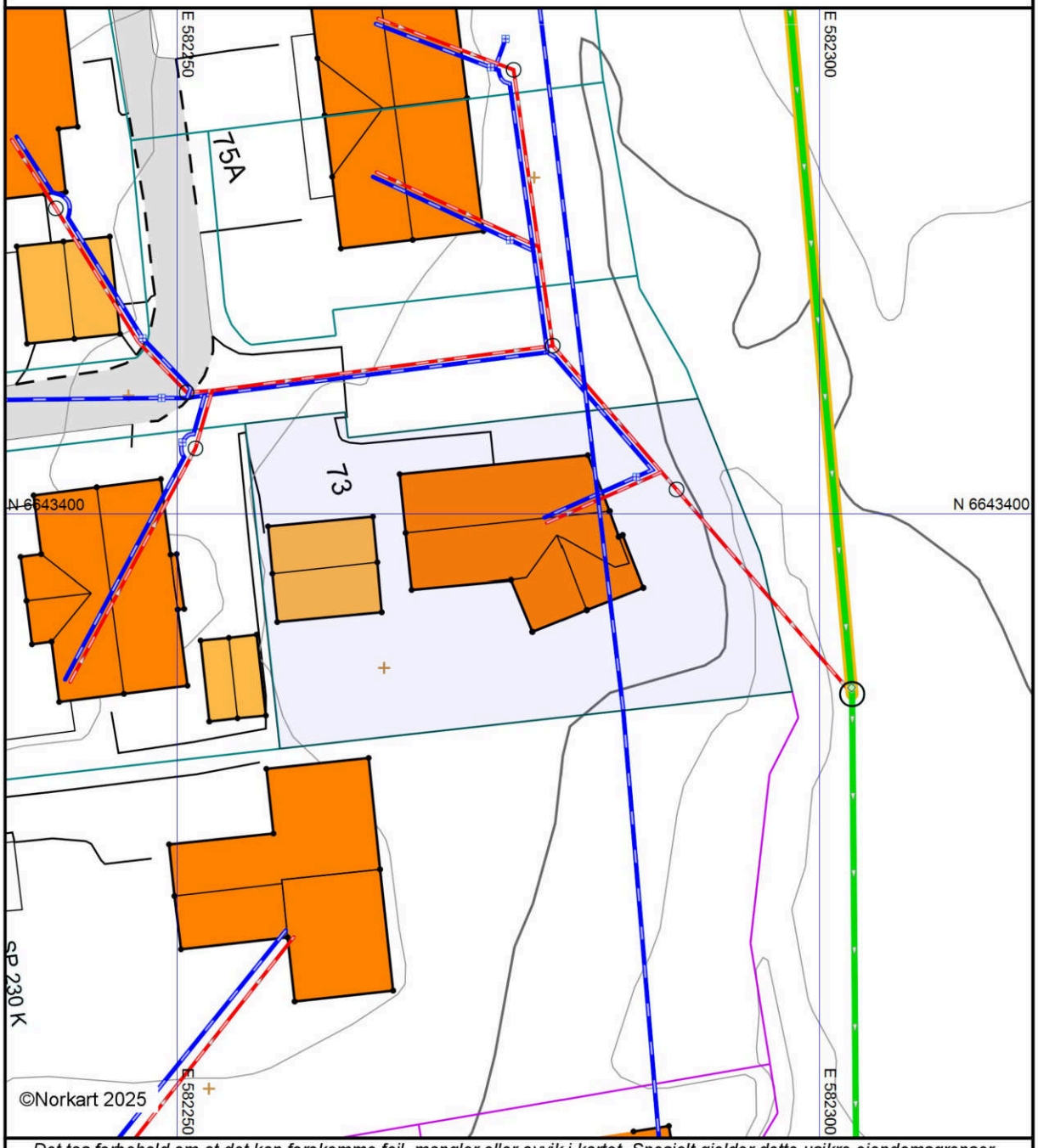
Eiendom: 77/329
Adresse: Brenneveien 73
Dato: 06.11.2025
Målestokk: 1:500

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: 06.11.2025

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.**	77	**Bruksnr.**	329	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brenneveien 73, 1339 VØYENENGA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.

Utskriftsdato: 06.11.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	329	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brenneveien 73, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	11 017,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	8 898,74 kr
Sum	**24 509,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	226 m2	41.64	1/1	0 %	9 410,98 kr
Avløp etter areal	15%	226 m2	48.67	1/1	0 %	10 998,97 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**26 186,14 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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: 06.11.2025

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.**	77	**Bruksnr.**	329	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brenneveien 73, 1339 VØYENENGA								

Avtale 90902892 (Avgiftsadresse: Brenneveien 73)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	20.08.2020	24.04.2023	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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 06.11.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	77	**Bnr**	329	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Brenneveien 73 , 1339 VØYENENGA						

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**					
2002/2186	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
23.04.2004	GBR-77/329, N-531		2004003526	2004010597

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	23.04.2004	425/04

BRENNEVEIEN 73 - ENEBOLIG M/HYBEL

FERDIGATTEST

Jf. Plan- og bygningslovens §99

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

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

Jens Kontaktskaper

Drude Pernille Lindås
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**77**	Bnr:	**329**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Brenneveien 73, 1339 VØYENENGA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
02/2186 og 04/3526	Enebolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
06/3279	Garasjeplassering	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
10/20252	Dobbeltgarasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
06.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 77 Bnr 329 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Brenneveien 73, 1339 VØYENENGA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 5 785 080
Som sekundærbolig:	kr 14 692 972

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Brenneveien 73, 1339 Vøyenenga
Gnr. 77, Bnr. 329, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250296

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 482 20 298

E-post: fredrik.martinsen@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.
