PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JENSHAUGVEIEN 15

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Plankart

Planopplysninger

VA kart

Ferdigattest/Midl. brukstillatelse

Byggesakstegninger fra 1975 og 2021.

Tinglyste servitutter

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsoversikt

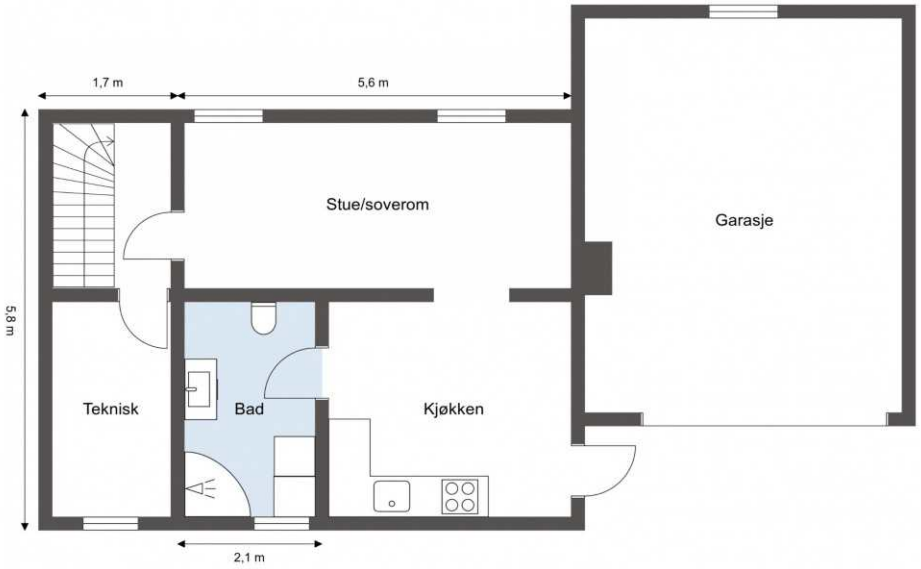
1.etg



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar. Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST AS

U.etg



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar. Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST AS

Tilstandsrapport

Enebolig

Jenshaugveien 15, 1363 HØVIK

BÆRUM kommune

gnr. 11, bnr. 261

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1614 **Eiendomsverdi ref nr:** JW2034

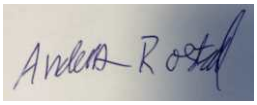
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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 opprinnelig fra 1940 og senere bygget på i flere omganger.
Boligen ble pusset opp av nåværende eier i 2021-2022, men hovedkonstruksjoner er fortsatt er fra byggeår/tilbyggsår og kan ikke sammenlignes med nye konstruksjoner selv om overflater er pusset opp.
Men det er fortsatt lagt ned betydelig arbeider innvendig og på det elektriske.
Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Saltakkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Tilgang til kaldtloft via nedfeldbar luke i gang. Luken var ny i 2022 iflg eier.
Bygget på i flere omganger med forskjellige løsninger, det foreligger ingen dokumentasjon på de forskjellige løsningene.
Det er vurdert at renner, nedløp og beslagene ble byttet sammen med taket i 2005.
Veggene er i trekonstruksjoner fra byggeår/tilbyggsår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Stedvis utskiftning ifm bytte/endringer av vinduer/dører.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2018/2020/2021/2022.
Et vindu fra 2020 og 2 fra 2021 utført med isolerglass.
Boligen har malt ytterdør med isolerglass og sidefelt fra 2022 og malte balkongdører i tre med isolerglass fra 2022.

Terrasse med utgang fra kjøkken på ca 15m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Terrasse med terrassebord.
Bygget ny i 2023.

Terrasse på bakkeplan på ca 44m2.
Terrassebord på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,46m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,06m i trapperom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betong over tak i garasje.
Støpt dekke til grunn.
.

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn ny i 2022 flg eier.
Det er en pipe som i dag ikke er i bruk, denne er bygget inn i kjeller. Om denne skal benyttes må det gjøres ytterligere undersøkelser av denne før montering av ildsted.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg.
Krypkjelleren er kun delvis tilgjengelig fra en celle.

Innvendig har boligen malte dører.
Alle dører er skiftet etter 2021 med unntak av en boddør.
Eier opplyser om at det er brann og lydklasifisert dør til hybel fra trapperom.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje v/kjøkken:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2022, det er fremvist fdv, sjekkliste fra membranlegger på gulv, produktdokumentasjon på membran til vegg og wediplater og diverse fakturaer.
Ellers noe manglende dokumentasjon på selve utførelsen.

Badet har:

Flislagte vegger i dusjsone og på gulv.
Ellers malte plater /baderomspater med gips)
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger og sokkelflis.
Malte flater i vegg.
Sluk plassert ved vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Kompositttkum i laminert benkeplate.

Beskrivelse av eiendommen

Enkel skapinnredning.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad 1 etasje v/soverom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2022, det er fremvist fdv, sjekkliste fra membranlegger på gulv, produktdokumentasjon på membran til vegg og wediplater og diverse fakturaer.
Ellers noe manglende dokumentasjon på selve utførelsen.

Badet har:

Flislagte vegger i dusjsonen og gulv.
Ellers malte flater på vegger.
Malte plater i himling.

Dobbel dusj med fast glassvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Frittstående badekar.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.
Sluk under badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad i kjeller:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2021.
Det er bygget som egeninnsats med produkter fra megaflis.
Det foreligger bilder.

Badet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger.
Malte plater i himling.

Dusjkabinett.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert under kabinett.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Hovedkjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2022, med hvite slette fronter.

Benkeplate av kvarts/kompositt.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn/micro, damp/stekeovn platetopp, kjøleskap og fryser.

Ventilator i platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er monter komfyrvakt og waterguard e.l.

Hybel:
Kjøkkeninnredning fra 2021, med hvite og grønne, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator i overskap.

Glassplate bak koketopp overskap og benkeplate.

Keramisk kum med ett-greps blandebatteri.

Det er monter komfyrvakt og waterguard e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Alle rør fra inntak er skiftet ifølge eier.
Stoppekran er plassert teknisk rom.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Alle rør fra grunnmur er skiftet ifølge eier.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk avtrekk på våtrom, avtrekk ut fra kjøkken i hoveddel og balanserte ventiler på 2 soverom.

Det er installert varmepumpe ved inngangspartiet og ved soverom.

Beskrivelse av eiendommen

Montert i 2022 og 2023 flg eier.
Ikke utført service etter montering, det er dog utført rens som egeninnsats med jevne mellomrom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2010.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i teknisk rom.

Hybel:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2022 ifølge eier.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i skap på bad.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad, vaskerom og entre.
Varmefolie i hybel og stue, kjøkken i 1 etasje.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i teknisk rom med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen og fuktsikring er fra 1940.
Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår, tilbyggsår.
Varierende tomt, delvis flat i 2 nivåer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger flere tegningsset grunnet flere tilbygg fra oppføringsår, denne vurderingen har tatt utgangspunkt i siste tegningsgrunnlag fra 75 med ferdigattest fra 1977 samt bruksendringen med ferdigattest gitt 2021.

Det kan virke som om det mangler tegninger fra et tilbygg ble revet og det knyttes usikkerhet til hva som lå i denne byggeprosessen eller om dette ikke ble omsøkt.

1 etasje: er ombygget og endret på inndeling av rom. Alle rommene er i dag definert som hoveddel, men 2 soverom er inntegnet som bod. Det kreves bruksendring fra tillegsdel til hoveddel, men dette er ikke utført. Det er også riktignok inntegnet flere kott (tilleggsdel) men disse fremstår mer som skap og er vurdert til å ikke kreve bruksendring.
Terrassen er utvidet, men dette er ikke omsøkt.

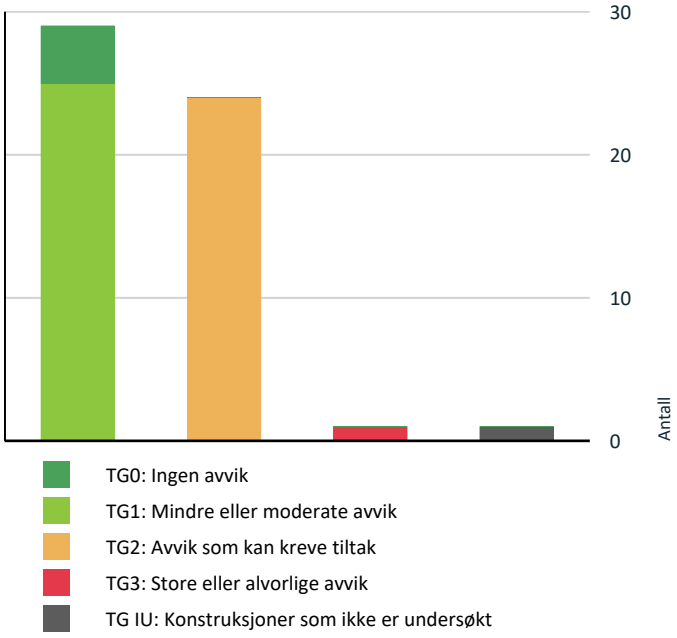
Kjeller: stemmer med dagen bruk.

Se ellers meglers kommentarer om lovlighet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og rådføre seg med kommunen for å få ryddet helhetlig opp i hva som er godkjent.

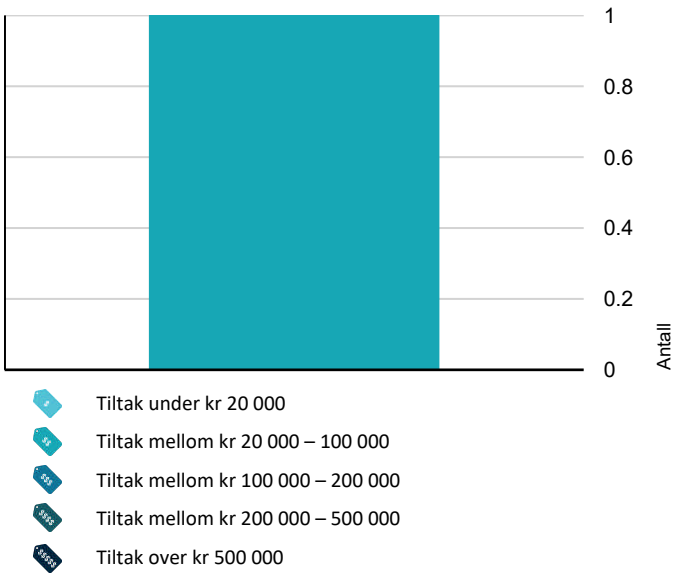
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører til hybel	Gå til side
Utvendig > Garasjeport	Gå til side
Utvendig > Balkonger over garasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller 2 (lukket)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller (hybel) > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller (hybel) > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller (hybel) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1940

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1946	Tilbygg	Begge ender av huset ble bygget på.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da
forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Tekkingen nærmer seg halvgått på normal brukstid.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Det er vurdert at renner, nedløp og beslagene ble byttet sammen med taket i 2005.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er i trekonstruksjoner fra byggeår/tilbyggsår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Stedvis utskiftning ifm bytte/endringer av vinduer/dører.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

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

Kledningen er stedvis værslitt, har avflassing, noe sprekker.
Det er lagt et nytt lag med panel på utsiden av det forrige sjiktet med panel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

I en moderne vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke ha etablert lufting bak kledningen, og dette har fungert fint ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.

Det er behov for vedlikehold og videre utskiftninger av panelen.
Det virker som om huset har delvis fått ny kledning en gang (ukjent når) og denne er lagt rett på utsiden av den forrige.
Dette kan føre til unødvendig innesperring av fukt som igjen kan forårsake råte i kledningen som ligger i bakre sjikt.
Skulle denne bli preget av råte må all kledning gåes over og det må forventes større utskiftninger.



Eksempel på værslitt/avflassing/sprekk



Eksempel på værslitt/avflassing/sprekk



Mangelfull lufting og sannsynligvis et nytt lag med panel på utsiden av det tidligere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Tilgang til kaldtloft via nedfeldbar luke i gang. Luken var ny i 2022 iflg eier.
Bygget på i flere omganger med forskjellige løsninger, det foreligger ingen dokumentasjon på de forskjellige løsningene.

Det ble foretatt stikkmålinger med pigger etter fukt uten registrerte negative målinger.
Målingene ble utført på tilfeldige steder.

Loftet er kun besiktiget fra gulvet rundt luke, det er ikke forsøkt å bevege seg utover der isolasjonen ligger grunnet faren for å tråkke igjennom eller skade isolasjon m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Når man kommer opp av luken ser det ut som om det har vert en midtvegg for å avlaste takbjelkene/fordele trykket, men at denne er fjernet.
Det ble registrert at et naturlig avtrekk fra kjeller er ført rett ut på loft.
Konstruksjonen har uoversiktlig løsning knyttet til lufting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

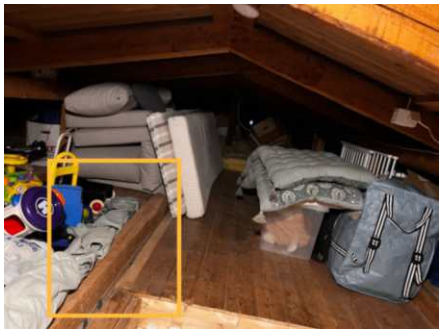
På kaldtloftet er det observert forhold som kan indikere at en tidligere midtvegg/avlastning for takbjelker kan være fjernet. Dersom dette stemmer, kan det gi endret lastfordeling i takkonstruksjonen og økt risiko for nedbøyning/deformasjoner over tid.
Det påpekes at huset er bygget på og endret flere ganger og snitttegningene stemmer ikke mtp at det i dag er en bærende støttevegg lengre ned mot takfoten en det som er inntegnet. Det er ikke foretatt noen statiske beregniger.
Det er videre registrert at naturlig avtrekk fra kjeller er ført rett ut på loftet, noe som kan tilføre loftet fuktig og varm luft. Dette øker risikoen for kondens og fuktskader og over tid kan føre til råte i treverk og undertak, særlig når luftingen ved uoversiktlig eller mangelfull lufting slik som her. Konstruksjonen har samlet sett en uoversiktlig lufteløsning, og funksjon av lufting/ventilasjon kan derfor ikke bekreftes.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om bærende/avlastende konstruksjon er fjernet og om takkonstruksjonen har tilstrekkelig bæreevne og avstivning. Videre bør avtrekket fra kjeller omlegges til korrekt avkast til det fri (ikke til kaldtloft), og loftets lufting bør kontrolleres og utbedres for å sikre tilfredsstillende uttørking og redusere risiko for kondens og fuktskader.



Ventil fra kjeller som kommer rett ut på loft



Måling viser 10,3%



Mulig midtvegg som er fjernet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2018/2020/2021/2022.
Et vindu fra 2020 og 2 fra 2021 utført med isolerglass.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Enkelte eldre vinduer i kjeller med enkle glass.
Nyere vindu med isolerglass fra ca 2018/2020 i hybel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Et glass er sprekt og enkelte bærer preg av slitasje og manglende beslag.

Det mangler beslag under vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Der det mangler beslag bør dette monteres forskriftsmessig.
Manglende beslag kan føre til lekkasje. Dette kan forårsake vanninntrengning, som kan føre til råte, mugg eller skade på bygningens struktur.



Sprekt glass i garasje

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med isolerglass og sidefelt fra 2022 og malte balkongdører i tre med isolerglass fra 2022.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 2 Dører til hybel

Beskrivelse

Ytterdør til hybel fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler beslag under døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det mangler beslag under dør, dette kan føre til vannintregning som igjen kan føre til råte og mugg.
Monter beslag for å sikre døren og dens levetid bedre.



Manglende beslag

TG 2 Garasjeport

Beskrivelse

Motorisert leddport fra 2022, montert av eier.
Porten er tilpasset da denne var noe høy og er kappet i øvre del.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Når porten er kappet blir den mer utsatt for rust over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slik porten er i dag er det ikke nødvendig med tiltak da denne fungere.
Men løsningen vil kunne forringe levetiden ut i fra det man kan forvente med normal brukstid.

Overvåk porten og foreta lokal utbedring på øvre del av porten dersom man registrerer negativ utvikling.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra kjøkken på ca 15m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Terrasse med terrassebord.
Bygget ny i 2023.
Ikke omsøkt.

Terrasse på bakkeplan på ca 44m2.
Terrassebord på gulv.

TG 2 Balkonger over garasje

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca 6m2.
Rekkverk av stål og glass.
Støpt dekket belagt med skifer.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Balkongdekket er et eldre støpt dekke (ca. 1940) uten synlig membran og uten renneløsning for bortledning av vann.
Det er registrert en del avflassing av maling under balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avflassing på underside indikerer langvarig fuktbelastning. Dette gir økt risiko for videre nedbrytning av betongen og på sikt korrosjonsskader i armering, samt fukt- og følgeskader mot tilstøtende bygningsdeler. Det er i tillegg registrert bom i fliser/heller, som innebærer manglende heft mellom overflate og underlag. Dette øker risikoen for at fliser/heller kan løsne, og sammen med manglende membran og kontrollert avrenning øker sannsynligheten for vanninntrengning i konstruksjonen og frost-/tineskader som kan forverre nedbrytningen over tid.
Det anbefales nærmere vurdering og utbedring med etablering av tettesjikt og kontrollert avrenning (renne/sluk/utkast), samt reparasjon av skadet betong og overflatebehandling ved behov. Bomområder bør utbedres ved å ta opp og reetablere fliser/heller for å sikre tilstrekkelig heft. Inntil tiltak er utført bør konstruksjonen overvåkes for økende avflassing, riss og løse fliser/heller, og avrenningspunkt holdes åpent slik at vann ikke blir stående på dekket.

Tilstandsrapport



Undersiden av dekket

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,46m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,06m i trapperom.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betong over tak i garasje.
Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
1 etasje: Stue og gang ved soverom.
Kjeller: Trapperom og stue i hybel.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1 etasje: Det er registrert avvik på ca 16mm igjennom gang.
Begge avvik er registrert i stue.

Kjeller: Lokalt avvik i stue i hybel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn ny i 2022 flg eier.

Det er en pipe som i dag ikke er i bruk, denne er bygget inn i kjeller.
Om denne skal benyttes må det gjøres ytterligere undersøkelser av denne før montering av ildsted.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen mot garasje er kledd inn og denne pipen er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Etter sist feiing ble det ikke avdekket feil, men basert på alderen på pipen kan rehabilitering ikke utelukkes på sikt.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig om ildstedet fortsatt skal benyttes.
Årsaken til at teglsteinspiper ikke skal kles inn er at riss og sprekker ikke blir mulig å oppdage og er grunnlaget for tilstandsgrad 3, dersom pipen rehabiliteres er det ikke krav om 4 sider synlig og vil da normalt løse dette problemet.
Eier har fått pristilbud på rehab av pipe, se vedlagt bilde(r)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe 1innkledd



Pipe 2 inkledd



Pristilbud på piperehab.



Pristilbud på piperehab.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt i stue i hybel og det ble registrert forhøyde målinger.

Tilstandsrapport

Det ble registrert plast i den utforde veggen, men denne veggen har lite veggflate som er under terreng.
Man bør være forsiktig med plast på vegger under terreng da denne kan holde på en eventuell fuktighet i konstruksjonen.
Det presiseres at denne vurderingen kun er basert på dette hullet og er iht minstekravet i forskriften. Det er ikke foretatt fler hulltakninger.

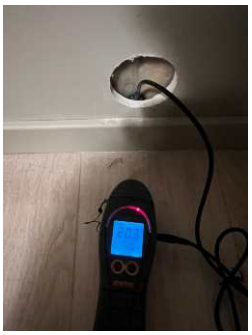
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved hulltakning ble det målt forhøyde målinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det presiseres at denne vurderingen kun er basert på dette hullet og kan ikke si noe konkret om tilstanden i resten av konstruksjonen.
Fuktmålingen tilsier at det er nødvendig med tiltak, fjerning av utforing for å la veggen puste best mulig, få kontroll over fuktvandringen. Dette kan skyldes fuktinntregning fra dårlig drenering eller fukt fra grunnen.

Det anbefales ikke at slike vegger kles inn om man ikke har full kontroll på fuktvandringen. Må sees i sammenheng med drenering.



Fuktmåling viser 20,3%

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg.
Krypkjelleren er kun delvis tilgjengelig fra en celle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke adkomst til hele krypkjelleren.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
Uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensialet.

I krypkjelleren er det kun registrert 2 veggventiler, det ble også registrert noe rust på jerndrager, men ikke unormalt resultat ved fuktmåling på innsiden av luke.
Det spesifiseres likevel at denne kryplkjelleren kun er inspisert fra rett på innsiden av luke.

Det var ikke synlig diffusjonssperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krypkjellere er en risikokonstruksjon, og er ofte forbundet med fuktproblematikk. Det er derfor viktig med jevnlig inspeksjon, og sørge for god ventilering av krypkjelleren. Det anbefales også at det utføres en fullstendig inspeksjon med fuktmålinger i trevirke gjennom hele krypkjelleren ettersom det ikke er utført fuktmålinger annet enn rett innenfor luken til krypkjelleren. Det bør også påberegnes at det kan være nødvendig å installere et avtrekksanlegg med luftavfukting i krypkjelleren.

Det bør etableres forsvarlig tilkomst til krypkjelleren med en inngang på motsatt side.
Dette gjør det mye enklere å holde oversikt i konstruksjonen og eventuelt utføre tiltak dersom dette skulle bli nødvendig.

Fukt kan komme fra grunnen eller terrenget på utsiden. I krypkjellere er det anbefalt å ha vintermatter mot terrenget. Dette fordi det isolerer mot kulde på sommeren når det er kjølig i grunnen og varmluft i rommet samt varme fra grunnen på vinteren når det er kaldt i rommet. Disse forholdene kan lett føre til kondens.

Tilstandsrapport



14,8% fuktmåling



Begrenset tilgjengelighet



Synlig rust på drager

TG 2 Krypkjeller 2 (lukket)

Beskrivelse

Lukket/avsteng krypkjeller under tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Uavklart situasjon i krypkjelleren.

Men det er konstatert at det er lite fall vekk fra krypkjelleren på gavlveggen og ikke i tilfredstillende avstand ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, etabler tilkomst for så å overvåke konstruksjonen og undersøk denne nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres forsvarlig tilkomst inn i denne krypkjelleren, slik at overvåkning er mulig og slik at man oppdager eventuelle skader.



Synlig fall inn mot krypkjelleren

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.
Alle dører er skiftet etter 2021 med unntak av en boddør.
Eier opplyser om at det er brann og lydklasifisert dør til hybel fra trapperom.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.
Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1 etasje v/kjøkken:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2022, det er fremvist fdv, sjekkliste fra membranlegger på gulv, produktdokumentasjon på membran til vegg og wediplater og diverse fakturaer.
Ellers noe manglende dokumentasjon på selve utførelsen.

Badet har:

Flislagte vegger i dusjsone og på gulv.
Ellers malte plater /baderomspater med gips)
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som døren.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av vinduene over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt (flis på flis). Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 30mm, utenfor dusjen er det relativt flatt.
Det er lagt flis på flis på gulvet da det først ble avdekket motfall på gulvet. (se også pkt membran)

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk i henhold til forskriftskrav, da oppkanten ved dør ikke er dokumentert skikkelig med membranløsningen. Etter at det ble avdekket motfall ved første befaring, er det lagt nye fliser oppå eksisterende flis for å forsøke å rette opp gulvet. Har man en forskriftsmessig membranløsning med oppkant på minimum 15 mm, kan gulvet være tilnærmet flatt slik som her, men reparasjonen med membranen ved dør er mangelfull og det er ikke dokumentert at oppkant er etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

Løsningen kan fungere med avviket, men vær oppmerksom på denne risikoen og foreta utbedringer om dette oppleves som et problem eller man ser tegn på skader ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med synlig klemt tilknytning til sluk.

Veggmembran er av wediplater med smøremembran iht, fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist tilstrekkelig dokumentasjon iht til standardens krav på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes fullt ut.
Da det først var motfall på gulvet og det ligger toppmembran på knyttes det usikkerhet til om fallforholdet på membranen under flisene også kan være feil. Denne løsningen ikke er dokumentert. Dette fallet er i så fall ikke utbedret da det kun er flis på flis.
Det er fremvist bilder av arbeidene med flis på flis, som viser at det er smurt en membranoppkant ved omlegging av gulv, men denne fremstår som at den ikke er sammenkoblet med den tidligere membranen ut i fra det som kan sees på bilder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med full dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Slik utbedringen av flis på flis er dokumentert med bilder er den nye membranen muligens ikke koblet sammen med det opprinnelige membransjiktet. Dette gir eventuelt en økt risiko for vannsug i fuger som kan trekke innunder dør og skade denne.

Tilstandsrapport





Løsningen fra utbedringen, viser at membranen er lagt utenpå det underliggende flissjiktet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Eier opplyser at det er benyttet sisterne med sealbag løsning, dette betyr at det er ikke nødvendig med lekkasjespalte under toalettet og at eventuelt lekkasjevann ledes ut mellom flis og porselen på kassen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt gang/kjøkken bak dusj, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



Fuktmåling viser 8,8%

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad 1 etasje v/soverom:

Tilstandsrapport

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2022, det er fremvist fdv, sjekkliste fra membranlegger på gulv, produktdokumentasjon på membran til vegg og wediplater og diverse fakturaer.
Ellers noe manglende dokumentasjon på selve utførelsen.

Badet har:

Flislagte vegger i dusjsonen og gulv.
Ellers malte flater på vegger.
Malte plater i himling.

Dobbel dusj med fast glassvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Frittstående badekar.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.
Sluk under badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.





1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

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

Vinduet er plassert ved badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som vindu.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av vinduene over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt (flis på flis). Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 40mm.
Det er lagt flis på flis på gulvet da det først ble avdekket motfall på gulvet. (se også pkt membran)

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk i henhold til forskriftskrav, da oppkanten ved dør ikke er dokumentert skikkelig med membranløsningen. Etter at det ble avdekket motfall ved første befaring, er det lagt nye fliser oppå eksisterende flis for å forsøke å rette opp gulvet. Har man en forskriftsmessig membranløsning med oppkant på minimum 15 mm, kan gulvet være tilnærmet flatt slik som her, men reparasjonen med membranen ved dør er mangelfull og det er ikke dokumentert at oppkant er etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

Løsningen kan fungere med avviket, men vær oppmerksom på denne risikoen og foreta utbedringer om dette oppleves som et problem eller man ser tegn på skader ved dør.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med synlig klemt tilknytning til begge sluk.

Veggmembran er av wediplater med smøremembran iht, fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist tilstrekkelig dokumentasjon iht til standardens krav på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes fullt ut.
Da det først var motfall på gulvet og det ligger toppmembran på knyttes det usikkerhet til om fallforholdet på membranen under flisene også kan være feil. Denne løsningen ikke er dokumentert. Dette fallet er i så fall ikke utbedret da det kun er flis på flis.
Det er fremvist bilder av arbeidene med flis på flis, som viser at det er smurt en membranoppkant ved omlegging av gulv, men denne fremstår som at den ikke er sammenkoblet med den tidligere membranen ut i fra det som kan sees på bilder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med full dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Slik utbedringen av flis på flis er dokumentert med bilder er den nye membranen muligens ikke koblet sammen med det opprinnelige membransjiktet. Dette gir eventuelt en økt risiko for vannsug i fuger som kan trekke innunder dør og skade denne.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj



Sluk under badek



Løsningen fra utbedringen, viser at membranen er lagt utenpå det underliggende flissjiktet.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegg.
Eier opplyser at det er benyttet sisterne med sealbag løsning, dette betyr at det er ikke nødvendig med lekkasjespalte under toalettet og at eventuelt lekkasjevann ledes ut mellom flis og porselen på kassen.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang bak dusj, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmålin viser 9%

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra 2022, det er fremvist fdv, produktdokumentasjon på membran til vegg og wediplater og diverse fakturaer.
Ellers noe manglende dokumentasjon på selve utførelsen.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger og sokkelflis.
Malte flater i vegg.
Sluk plassert ved vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Kompositttkum i laminert benkeplate.
Enkel skapinnredning.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vindu bak kum.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som vindu.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av vinduene over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt (flis på flis). Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt og kun målt til noen få mm, men det er oppkant ved dør.
Det er lagt flis på flis på gulvet da det først ble avdekket motfall på gulvet. (se også pkt membran)

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk i henhold til forskriftskrav, da oppkanten ved dør ikke er dokumentert skikkelig med membranløsningen. Etter at det ble avdekket motfall ved første befaring, er det lagt nye fliser oppå eksisterende flis for å forsøke å rette opp gulvet. Har man en forskriftsmessig membranløsning med oppkant på minimum 15 mm, kan gulvet være tilnærmet flatt slik som her, men reparasjonen med membranen ved dør er mangelfull og det er ikke dokumentert at oppkant er etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

Løsningen kan fungere med avviket, men vær oppmerksom på denne risikoen og foreta utbedringer om dette oppleves som et problem eller man ser tegn på skader ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med synlig klemt tilknytning til begge sluk.

Veggmembran er av wediplater med smøremembran iht, fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist tilstrekkelig dokumentasjon iht til standardens krav på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes fullt ut.
Da det først var motfall på gulvet og det ligger toppmembran på knyttes det usikkerhet til om fallforholdet på membranen under flisene også kan være feil.
Denne løsningen ikke er dokumentert. Dette fallet er i så fall ikke utbedret da det kun er flis på flis.
Det er fremvist bilder av arbeidene med flis på flis, som viser at det er smurt en membranoppkant ved omlegging av gulv, men denne fremstår som at den ikke er sammenkoblet med den tidligere membranen ut i fra det som kan sees på bilder.

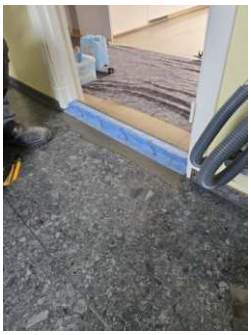
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med full dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk.
Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

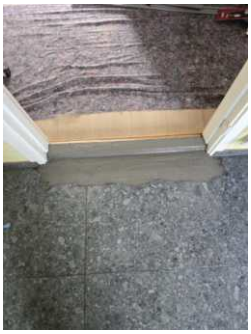
Slik utbedringen av flis på flis er dokumentert med bilder er den nye membranen muligens ikke koblet sammen med det opprinnelige membransjiktet.
Dette gir eventuelt en økt risiko for vannsug i fuger som kan trekke innunder dør og skade denne.

Tilstandsrapport





Løsningen fra utbedringen, viser at membranen er lagt utenpå det underliggende flissjiktet.



Løsningen fra utbedringen, viser at membranen er lagt utenpå det underliggende flissjiktet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, slett skapinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt gang ved dør, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling viser 8,8%

KJELLER (HYBEL) > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2021.
Det er bygget som egeninnsats med produkter fra megaflis.
Det foreligger bilder.

Badet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger.
Malte plater i himling.

Dusjkabinett.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert under kabinett.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 13mm.
Det er registrert noe ujevnheter i flisleggingen.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Tilstandsrapport

Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

Da det benyttes dusjkabinett er det i dag liten vannbelastbning på gulvet, noe som reduserer risikoen noe.
Men vær oppmerksom på forholdet.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det var mangelfull tetting ved gjennomføringer i vegg under servant og andre gjennomføringer basert på bilder som er fremvist.
Det er kun smurt rundt gjennomføringene i gulv til dusjkabinett.

Det er ingen synlig membran mot terskel og flisene er kappet mot terskel.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist tilstrekkelig dokumentasjon iht til standardens krav på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk.
Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Konsekvensen av utette gjennomføringer og avslutninger er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det bør gjøres lokale tiltak for å tette bedre rundt gjennomføringer.
Vær oppmerksom på risikoen ved dagens løsning.



Synlige utette gjennomføringer.



Sluk med synlig mansjett under klemring.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett med sealbag løsning), dusjkabinett, flere innbygde skap og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da omkringliggende vegger er i mur og siste vegg som det hadde vært mulig er en dyp vegg hvor det hadde vært umulig gjennom et 73mm hull og kunne våle på baksiden av badet.
Det ble derfor foretatt fuktsøk med indikator ved kabinettet, uten å påvise unormale resultater.

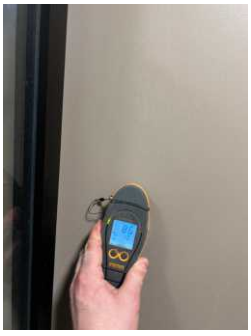
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omsluttende vegger er i murkonstruksjoner.

Dette er ikke en fuktmåling og det er ingen garantier på tettheten.
Et indikasjonsinstrument fungerer på den måten at man låser en verdi der man mener det er tørt og ser utslagene mot et område man anser som utsatt.
Man for da en indikasjon på om det er tørrere eller fuktigere en referansepunktet.

Det er likevel slik at det kan være forhold i konstruksjonen som lager forstyrrelser i instrumentet slik som, armering, elektriske komponenter m.m.

En slik undersøkelses må derfor utelukkende sees på som en indikasjon.









KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedkjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2022, med hvite slette fronter.

Benkeplate av kvarts/kompositt.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn/micro, damp/stekeovn platetopp, kjøleskap og fryser.

Ventilator i platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er monter komfyrvakt og waterguard e.l.







1. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut.

KJELLER (HYBEL) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybel:
Kjøkkeninnredning fra 2021, med hvite og grønne, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Tilstandsrapport

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Glassplate bak koketopp overskap og benkeplate.

Keramisk kum med ett-greps blandebatteri.

Det er monter komfyrvakt og waterguard e.l.



KJELLER (HYBEL) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Koking og matlaging genererer damp, fettpartikler, lukt og gasser som kan påvirke luftkvaliteten i kjøkkenet og resten av boligen. Uten et effektivt avtrekk vil disse partiklene og luktene bli hengende i rommet/boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Alle rør fra inntak er skiftet ifølge eier.

Stoppekran er plassert teknisk rom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fordelerskap på bad i 1 etasje.



Fordelerskap i bod/teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Alle rør fra grunnmur er skiftet ifølge eier.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk avtrekk på våtrom, avtrekk ut fra kjøkken i hoveddel og balanserte ventiler på 2 soverom.

Se ellers pkt loft.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe ved inngangspartiet og ved soverom.
Montert i 2022 og 2023 flg eier.
Ikke utført service etter montering, det er dog utført rens som egeninnsats med jevne mellomrom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2010.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i teknisk rom.

Hybel:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2022 ifølge eier.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i skap på bad.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad, vaskerom og entre.
Varmefolie i hybel og stue, kjøkken i 1 etasje.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i teknisk rom med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Alt byttet fra hovedsikring.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Alle arbeider foreligger det samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

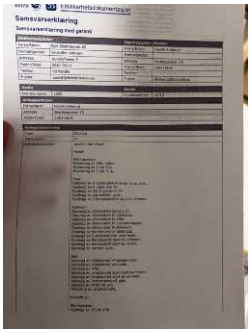
Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Til informasjon er Det ingen beskrivelse til kursene til det litte fordelerskapet.







Samsvarserklæring



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikring er fra 1940.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da det ble registrert fuktighet i utforet vegg under terreng, så anbefales det ytterligere undersøkelser. Tiltak som redrenering er sannsynlig.
Det nærmer seg et tidspunkt for utskifting av drenssystemet i grunnen mot kjelleren.
Ved redrenering så må forskriftsmessig fuktsikring etableres.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår, tilbyggsår.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Varierende tomt, delvis flat i 2 nivåer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tomten har varierende terreng uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen rundt hele bygningen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet bør være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er foretatt radonmåling i 2025 med middelverdier under tiltaksgrensen.

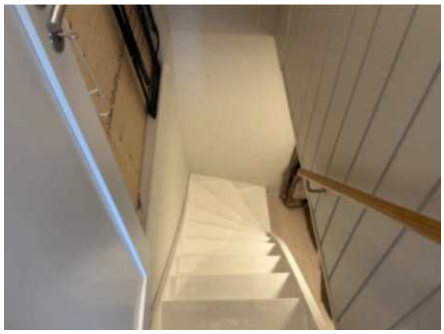
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Det mangler håndløper i trapp innvendig samt manglende rekkverk.
Det mangler rekkverk på utvendig trapp fra soverom.

Konsekvens/tiltak

1) I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.



Manglende rekkverk og håndløper i trapp.



Radonmåling.

Tilstandsrapport

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

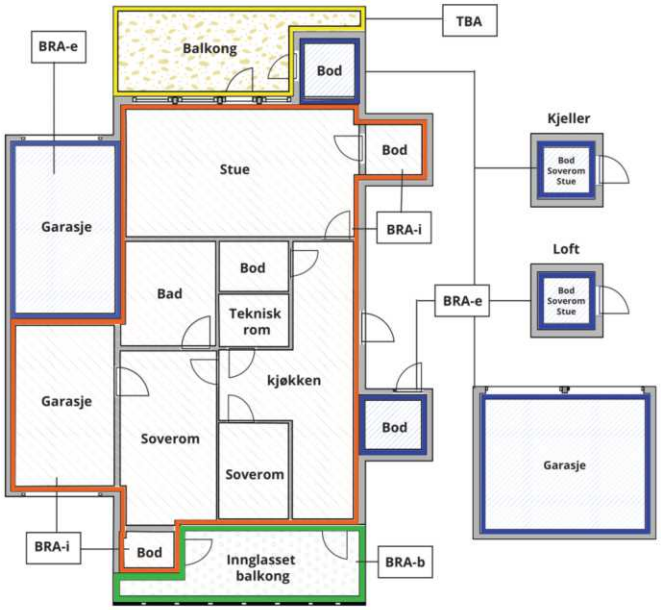
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	153			153	15
Kjeller (hybel)	33			33	
Kjeller (hoveddel)	11	25		36	44
SUM	**197**	**25**			**59**
SUM BRA	**222**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad, kjøkken / spisestue, bad 2, vaskerom		
Kjeller (hybel)	Kjøkken, stue /alkove, bad		
Kjeller (hoveddel)	Bod /teknisk rom, trapperom	Garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger flere tegningsset grunnet flere tilbygg fra oppføringsår, denne vurderingen har tatt utgangspunkt i siste tegningsgrunnlag fra 75 med ferdigattest fra 1977 samt bruksendringen med ferdigattest gitt 2021.

Det kan virke som om det mangler tegninger fra et tilbygg ble revet og det knyttes usikkerhet til hva som lå i denne byggeprosessen eller om dette ikke ble omsøkt.

1 etasje: er ombygget og endret på inndeling av rom. Alle rommene er i dag definert som hoveddel, men 2 soverom er inntegnet som bod. Det kreves bruksendring fra tillegsdel til hoveddel, men dette er ikke utført. Det er også riktignok inntegnet flere kott (tilleggsdel) men disse fremstår mer som skap og er vurdert til å ikke kreve bruksendring. Terrassen er utvidet, men dette er ikke omsøkt.

Kjeller: stemmer med dagen bruk.

Se ellers meglers kommentarer om lovlighet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og rådføre seg med kommunen for å få ryddet helhetlig opp i hva som er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nåværende eier har pusset opp mye med b.l.a. nye våtrom, kjøkken og overflater innvendig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Henrik Eikeland Kirkerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	261		0	828.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jenshaugveien 15

Hjemmelshaver

Kirkerud Henrik Eikeland, Eikeland Mariann Viktoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består i hovedsak av småhusbebyggelse fra varierende tid.
Kort avstand til båthavn, sjø, Sandvika og e-18.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, terrasse og felles gårdsplass med naboer.
Det er garasje med plass for en bil i husets kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.03.2026	Plantegninger oversendt av megler er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	15.05.2026	Justering av kommentar rundt byggetegninger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260103

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Eikeland Kirkerud	Mariann Viktoria Eikeland

Gateadresse
Jenshaugveien 15

Poststed	Postnr
HØVIK	1363

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 95614417

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260103

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2 bad og 1 vaskerom i 1etg er bygd av TH.S. Entreprenører AS i 2022. Badet i hybelen er bygget av eier selv i 2021.
Arbeid utført av	TH.S. Entreprenør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er ny membran på alle våtrom i forbindelse med arbeidet som ble gjort i 2021/2022. Membran i hybel er fotografert under etablering.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av vannrør fra trykkreduksjonsventil og videre inn i huset er byttet og nye vannfordelerskap er etablert. Soilrør er byttet fra gjennomføring i grunnmur og videre inn i hele huset.
Arbeid utført av	Proff rørservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er noe saltutslag nederst på veggene i garasjen. Tidligere eier nevnte at de hadde opplevd noe fukt i et hjørne i kjelleren, men at de flyttet et nedløpsrør fra takrenner og at det ikke var noe problem etter dette. Vi har satt inn lufttørkere i hybel og kjellerbod for å forebygge fuktproblemer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Ildsted ble bygd av TH. S. Entrepenører AS i 2022 Det kan komme litt lukt fra ildstedet om det er lenge siden det ble fyret sist

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulvet i deler av boligen hadde mindre skjevheter. Dette ble rettet opp med avretningsmasse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppdaget litt kondens på yttervegg inne i hybel. Her ble gipsen revet og det ble etterisolert ytterligere. Det har ikke vært noe problem i ettertid.

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	Hele det elektriske anlegget er byttet fra inntaket til huset.
Arbeid utført av	Fjell Elektrikeren AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 7260103

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee elbil lader

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: Huseier har blant annet oppført innvendige vegger, gipset, lagt gulv (unntatt våtrom i hovedetasjen), listet, installert innvendige dører, bygd kjøkken og vaskeromsinnredning. Etablering av utearealer(terrasse og patting), lett murerarbeid i hage og på utearealer.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: TH. S. Entreprenører AS installert vinduer og skyvedører i 1.etg i huset. Huseier ha lukket hull i yttervegg etter fjerning av vindu og dør, samt innstallering av garasjeport. Etablering av utearealer(terrasse og patting). Huseier har installert vinduer og dør til hybel, samt inngangsdør til boligen.

Arbeid utført av: TH. S. Entreprenører AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, hybelen er meldt inn til kommunen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller stue, vaskerom og bod er gjort om til hybel.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette er meldt inn og godkjent hos kommunen.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endring av fasong på terrasse og bytte av dør til skyvedør mot terrasse er ikke meldt inn som fasadeendring til kommunen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Måling er gjennomført i 2025 med lukket sporfilm

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: Høyeste årsmiddelverdi 63Bq/m3

Document reference: 7260103

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 7260103

Tilleggskommentar

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: 7260103

E-Signing validated

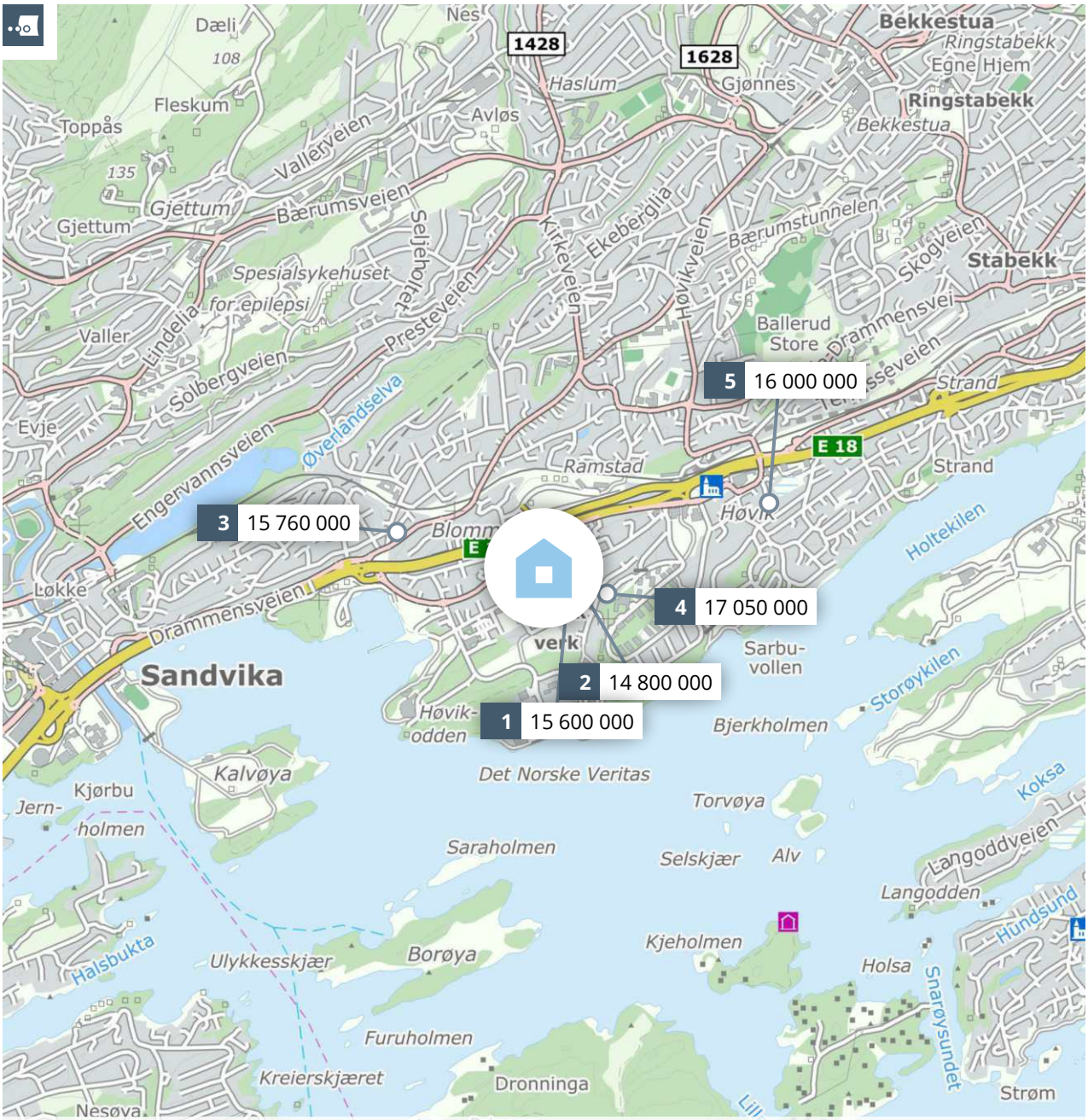
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Eikeland Kirkerud	51fabc283718c3fcc4ff705ac5da700e9e7b6593	20.03.2026 10:07:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Viktoria Eikeland	46f5db4e28411b4e744ac67322790b929effd300	20.03.2026 10:08:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260103

- 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



Meglers verdivurdering

JENSHAUGVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 14.05.2026

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: Martin Skappel.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Jenshaugveien 15, 1363 HØVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 11 BNR 261 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Høvik 26

Verdivurdert til

15 500 000

-	15 500 000	78 680
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	197 m²	25 m²	- m²	59 m²	- m²	- m²
Tomt						828 m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

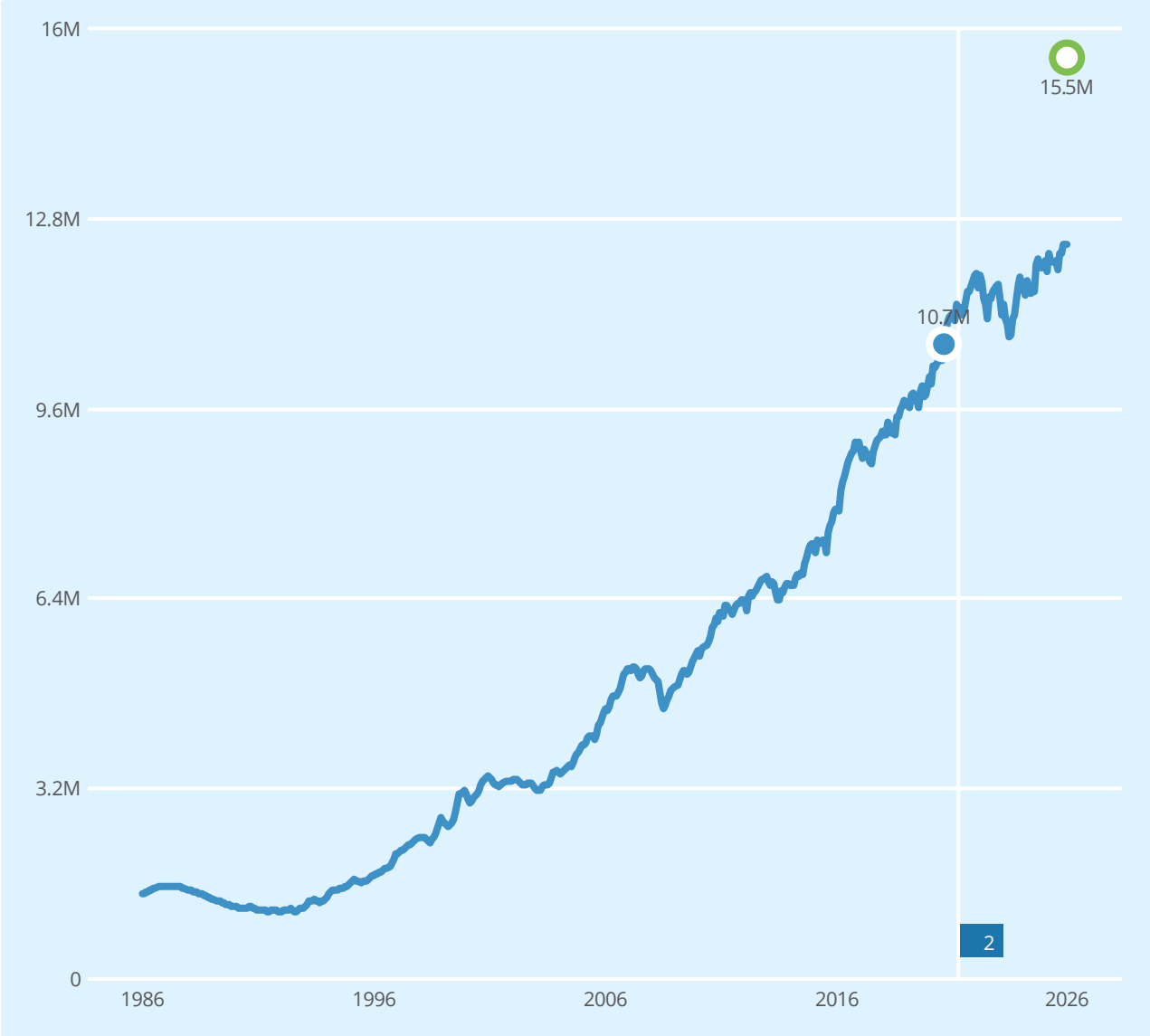
	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oddenveien 12 193 m² 1960 1 584 m² 3 sov	15.05.2024	14 950 000	**15 600 000**	0	15 600 000	**80 829**
2	Oddenveien 15 184 m² 1960 720 m² 5 sov	29.04.2024	14 900 000	**14 800 000**	0	14 800 000	**80 435**
3	Gamle Drammensvei 172 G 211 m² 1906 879 m² 3 sov	13.01.2025	15 500 000	**15 760 000**	0	15 760 000	**74 692**
4	Skogstuveien 47 220 m² 1995 493 m² 4 sov	28.05.2025	16 500 000	**17 050 000**	0	17 050 000	**77 500**
5	Høviksvingen 12 C 233 m² 2000 700 m² 3 sov	27.08.2025	16 600 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**68 670**

En meget tiltalende og smakfullt oppusset enebolig som er betydelig påkostet og oppgradert de siste årene. I tillegg til overflater og innredninger - er det også byttet vinduer og ytterdører, el- og røranlegg i huset m.m. Flott uteområde med skjermet hage og stor, herlig terrasse med plass til sofagruppe, spisebord, bålpanne m.m. Åpent og fint plassert med meget gode solforhold gjennom hele dagen og godt utover kvelden.

Tilbaketrukket beliggenhet i en rolig blindvei. Svært barnevennlig nabolag med trygg gangvei til skole, barnehager og fritidstilbud. Matbutikk og buss rett ved, og nærhet til togstasjon og Høvik senter. Det er gangvei til sjøen med idylliske turstier, store grøntområder og fine badestrender.

- En innholdsrik enebolig med stor hovedetasje på hele 153 m².
- Lyst, åpent og sosialt oppholdsrom med stue, spisestue og kjøkken.
- Det er 3 lekre bad, praktisk vaskerom og 4 soverom.
- Hybel med egen inngang - utleid for kr. 11 000,- / mnd.
- Garasje m/el og lagringsplass.

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.01.2021	29.01.2021	12.08.2021	9 500 000	10 700 000	0	10 700 000	3
23.04.1987		23.04.1987	-	1 420 000	-	1 420 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Huset er betydelig påkostet og oppgradert.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1363 HØVIK nå

13
eneboliger til salgs

19.0M
18.5M
17 780 000 Prisantydning i snitt
17.0M
16.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Eneboliger solgt i 1363 HØVIK siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

16.6M
16.3M
16.0M
15 818 000 Prisantydning i snitt
15 588 000 Salgspris i snitt
15.4M
15.1M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

78 680 Jenshaugveien 15 Totalpris 15 500 000
73 912 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
65 002 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

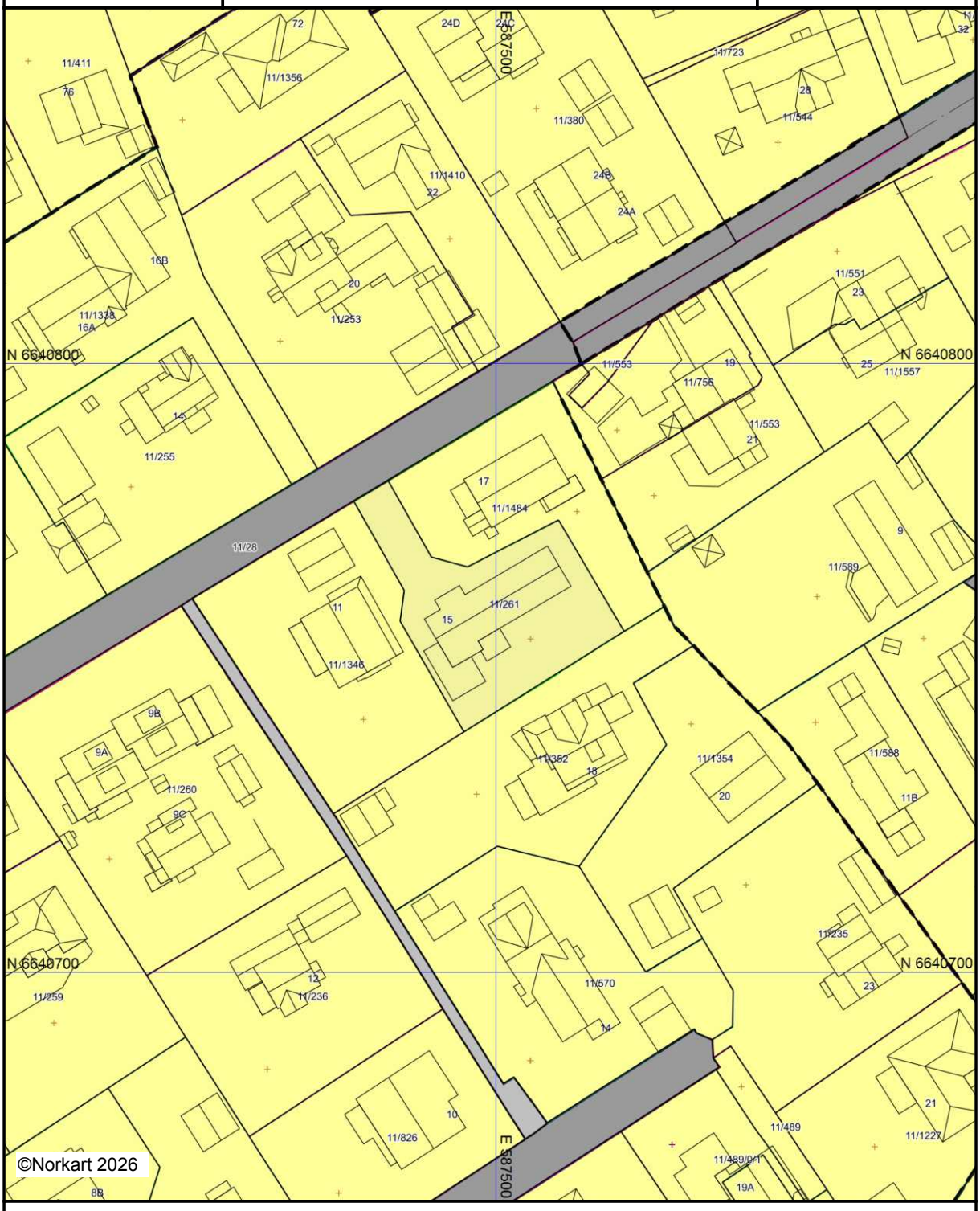
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/261
Adresse: Jenshaugveien 15
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 05.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jenshaugveien 15, 1363 HØVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 828 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1923021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1923021)
Navn	HØVIK GÅRD
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1927
Delarealer	**Delareal** 828 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Bærum kommune

Utskriftsdato: 05.03.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	11	**Bnr**	261	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Jenshaugveien 15 , 1363 HØVIK						

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**					
1939/213	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1946/657	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1948/472	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1975/901	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/13194	Jenshaugveien 15 - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

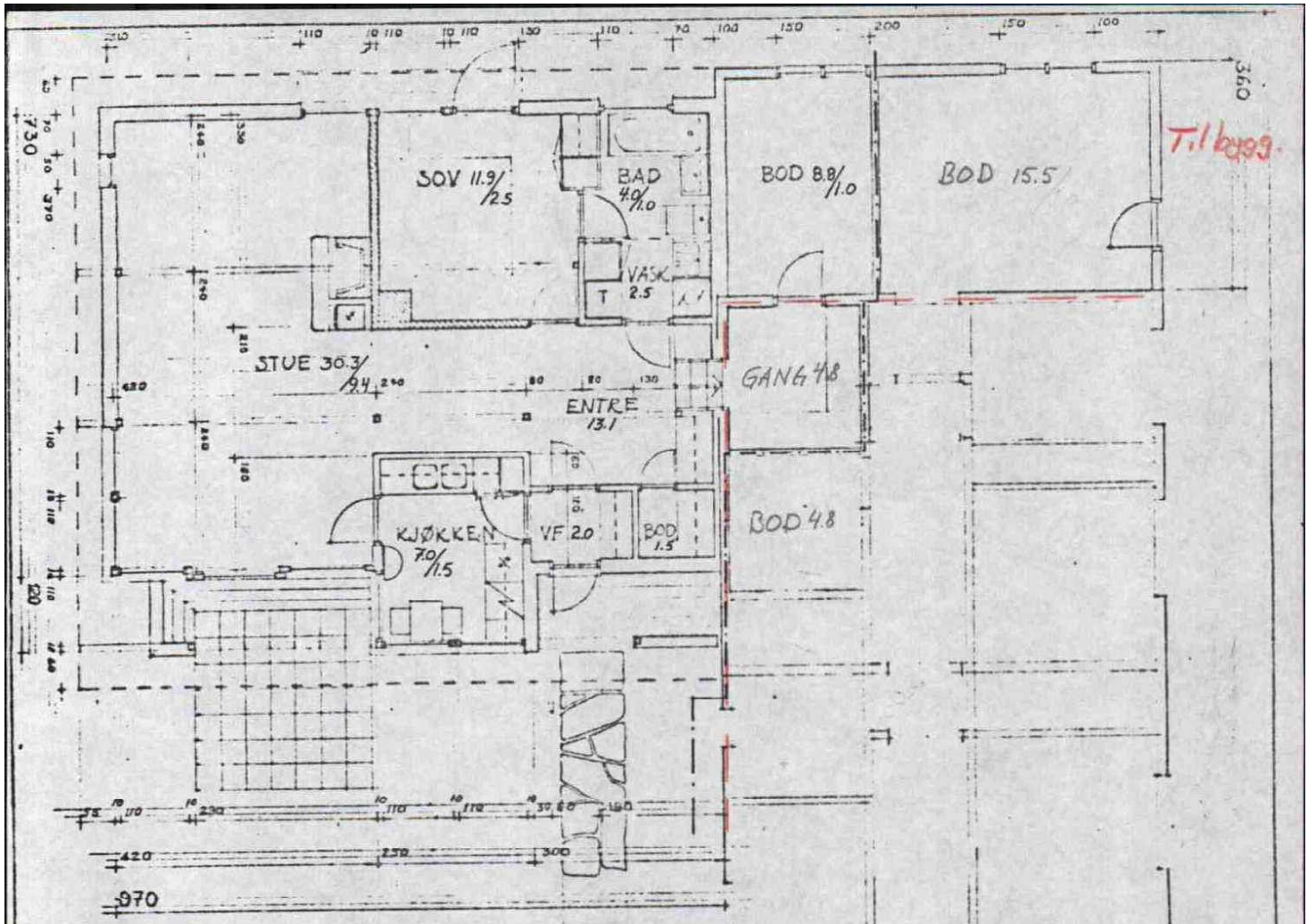
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

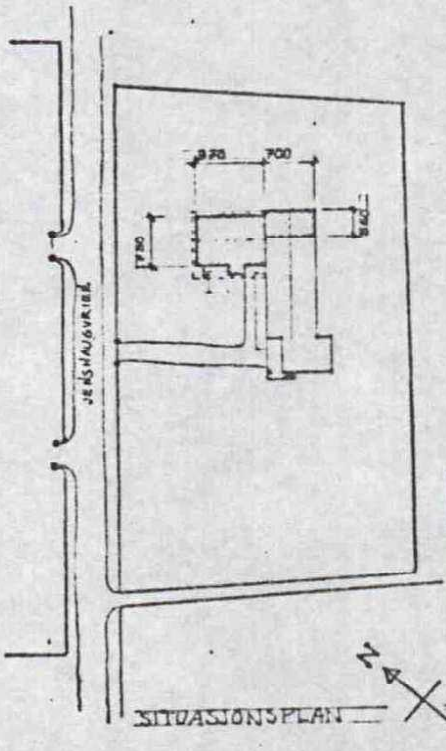
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

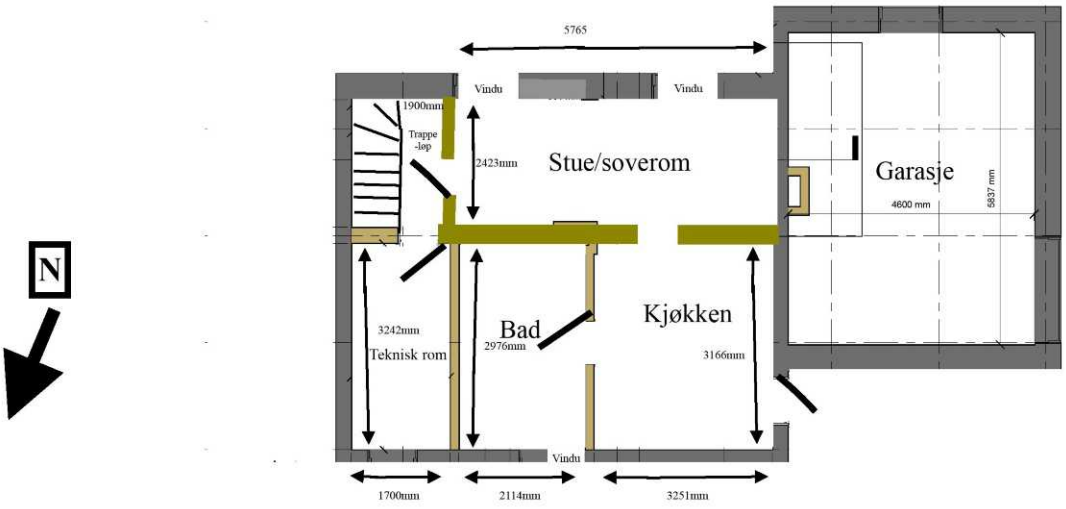


· Mangleude rombeneuning, areal og lysflate på plan 22/12-75 Lennart Hansen.



BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 901-75
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt 5 DES 1975

For Gullborg Schreiner
Ombygging av villa fra enebolig til tomannsbolig.
Jenshaugveien 10 11/261
1310 Blommenholm
Blommenholm 1.12.75
[redacted]


N
5765
Vindu
Vindu
1900mm
Trappe
-løp
2423mm
Stue/soverom
Garasje
4600 mm
5837 mm
3242mm
Teknisk rom
Bad
2976mm
Kjøkken
3166mm
Vindu
1700mm
2114mm
3251mm

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 901-75

FERDIGATTEST

Adresse: Jenshaugveien 10

Gnr.: 11 Bnr.: 261 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 3. mars 1977

Arbeidets art: Tilbygg til våningshus

Byggherre: Gullborg Schreiner

Anmelder: Börre Seip

Ansvarshavende Murmester Birger Jansen

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

Sandvika, 6. oktober 1977

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Henrik Eikeland Kirkerud
Årvollveien 59
0590 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/13194 - 21/239496/JKN	01.12.2021

Adresse - Tiltak:	Jenshaugveien 15 - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/Bnr:	11/261
Tiltakshavere:	Henrik Eikeland Kirkerud

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 11/261
Adresse: Jenshaugveien 15
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

enova

Energiattest



Adresse	
Jenshaugveien 15, 1363 HØVIK	
Dato for energimerking **14.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295756**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17232347**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **261**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1940**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **222,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
168,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
167,60 kWh/m²	**30 055 kWh**

Jenshaugveien 15, 1363 HØVIK

Detaljering

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

Jenshaugveien 15, 1363 HØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 25: 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 26: 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 27: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

E2

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
27.OKT86 32124
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 11 br.nr. 261 parsell nr. .....

Adresse Jenshaugveien 10 1310 Blommenholm

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 **Klage.**

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 **Salg av vann.**

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.
Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

den 27/10 1986.

Svein E Hasvang Gerd Marit Hasvang

Eiers egenhendige underskrift.

(1 Svein E Hasvang.

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

F. 3000. 1-81

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/2285/100
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:04

DAGBOKFØRT
01.FEB80 02285
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 11 br.nr. 261 parsell nr. .....

Adresse Jens Kaurins vei 10, Bl. Holm

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 Klage.

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 Vannavgift.

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 Kloakkavgift.

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 Vann- og kloakkavgifters betaling.

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 Stenging av offentlige ledninger.

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 Kontroll av vannforbruk.

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 Salg av vann.

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 Ekstraordinære vannuttak.

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 Ansvarsforhold.

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.
Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Sandv. den 1-2 1980

Gudrun Schreiner

Eiers egenhendige underskrift.

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

F. 500. 10-7

DAGBOKFØRT

04.NOV.86 033052

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

vedrørende privat felle vannledning.

Undertegnede eier av gnr.11 bnr. 261 i Bærum kommune avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse på mi eiendom, og som ikke kan avleses uten Bærum vannverks samtykke.

Bærum vannverk har rett til når som helst å stenge og forsegle fellestoppekraner hvis det av tekniske grunner skulle vise seg påkrevd.

Bærum vannverk har således rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekran hvis det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få bestemmelsene respektert.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiere å reparere og vedlikeholde felles vannledningen.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel fellesvannledningen som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reprasjon og ettersyn av ledningene.

.....den ..... 19.....

God Mark Hasvang Svein E. Hasvang

Svein E. Hasvang

Med trykte bokstaver

DAGBOKFØRT

17. APR 80 08085

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 26/2-80
ARK.NR. 298

Erklæring.

Undertegnede eier av gnr. 11, bnr. 261 i Bærum, erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at den parsell som ble godkjent fradelt ved reguleringssjefens brev av 21. des. 1979 og som har fått betegnelsen gnr. 11, bnr. 1346 , har rett til å ha og til å reparere og vedlikeholde private ledninger over eiendommen, samt varig rett til kjøreatkomst med snuplass på eiendommen slik som vist på situasjonskart merket arkiv nr. 523.1, 11/261, bilag 27, oppbevart i reguleringsvesenets arkiv. 1346

Blommenholm, den 19. feb. 1980

Gullborg Schreiner

Gullborg Schreiner

DAGBOKFØRT

17. APR 80 08085

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 32
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

X
XX 1340 Bekkestua

Bl. nr. 727 a
RICH. ANDVORD A/S
ETABL 1865
OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT
07 OKT 80 21145
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Undertegnede: Gullborg Schreiner

født: 10. feb. 1912 Personnummer: [redacted]

skjøter og overdrar herved til
Svein Oscar Hasvang, født 22. nov. 1913, personnr. [redacted] og sønnen Svein Erik Hasvang,

født: 13. juli 1945 Personnummer: [redacted]

med ideell halvpart til hver:

min/vår~~XX~~ eiendom: Jenshaugvn. 10

g.nr. 11 b.nr.[1] 261

matr. nr. til gate/vei[1]

i: BÆRUM kommune.

Kjøpesummen kr. 960.000.-nihundreogsekstitusen00/100------

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2] 1. Gnr. 11, bnr. 1346 har stedsevarende og vederlagsfri gang- og kjøreadkomst over gnr. 11, bnr. 261, bestemt til eksisterende innkjørsel. 2. Fremtidig vanlig vedlikehold betales med 2/3-deler av eierene av bnr. 261 og med 1/3-del av eieren av 1346. 3. Eierene av bnr. 261 forplikter seg vederlagsfritt til å holde nevnte adkomst fri for sne sålenge Gullborg Schreiner bebor bnr. 1346, likesom de forplikter seg til å holde adkomsten fri for gjennomkjøring til bnr. 1346. 4. Eierene av bnr. 261 og bnr. 1346 er gjensidig forpliktet til eventuelt å la den annen part grave over sin eiendom i anledning vann- og kloakknedlegging, mot å sette eiendommen kostnadsfritt i samme stand som før graving. 5. Eksisterende [illegible]nhekk mot Jenshaugvn. skal bevares.

Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Jeg er ugift, Bekkestua

den 22/9 19 80

Gullborg Schreiner
Utstederens underskrift.
Gullborg Schreiner
personnr.

~~XX~~ Vi/jeg bekrefter at: Gullborg Schreiner
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Bekkestua den 22/9 19 80

Navn

Født:

Adresse

X Advokat Rolf Bang
Navn

Født:

Adresse

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
04783 *12 3.76

ERKLÆRING

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 11 br.nr. 261 parsell nr. .....

Adresse Jenshaugveien 10, 1310 Blommenholm

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 **Klage.**

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 **Salg av vann.**

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.
Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Bl. holm den 10/3 1976

Gullborg Schreiner
Eiers egenhendige underskrift.

Gullborg Schreiner p.nv. 100212 [redacted]
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

30.12/2

F. 3000. 8-73

DAGBOKFØRT
10.DEC.87 039260
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

for felles privat spillvannsledning.

Undertegnede eier av gnr. 11,bnr. 261 i Bærum avgir denne erklæring som tinglyses på ovennevnte eiendom.

Spillvannsledningen til denne eiendom er tilknyttet privat felles spillvannsledning. Jeg forplikter meg i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer å utbedre lekkasjer og vedlikeholde ledningen så den til enhver tid er i sanitær-teknisk tilfredsstillende stand.

Denne erklæring kan ikke avleses uten samtykke med Bærum vann- og kloakkvesen.

Sandvika 8.desember 1987

Thomas Eilertsen

Thomas Eilertsen

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
5 SEPT 1997
DAGBOKNR: 25822

ERKLÆRING

for felles privat vannledning.

Undertegnede eier av gnr. 11, bnr. 261 i Bærum avgir denne erklæring som tinglyses på ovennevnte eiendom.

Vannledningen til denne eiendom er tilknyttet privat felles vannledning. Jeg forplikter meg i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer å utbedre lekkasjer og vedlikeholde ledningen så den til enhver tid er i sanitærteknisk tilfredsstillende stand.

Denne erklæring kan ikke avleses uten samtykke med Bærum vann- og kloakkvesen.

Doknr: 25822 Tinglyst: 05.09.1997 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Høvik 30. august 1997

Thomas Eilertsen

Thomas Eilertsen

Jenshaugveien 15

Nabolaget Solvik/Nedre Høvik - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Høvik Verk skole (1-7 kl.) 336 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	4 min 1.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	7 min 3.1 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min 3.8 km
Sandvika videregående skole 460 elever	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solvikveien Linje 160, 213	6 min 0.5 km
Blommenholm stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 12.8 km
Oslo Gardermoen	45 min

BARNEHAGER

Oddenskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min 0.7 km
Glassverket barnehage (1-5 år) 99 barn	10 min 0.8 km
Fjordveien barnehage (0-5 år) 144 barn	2 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Høvik	7 min
Meny Høvik	18 min

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

VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	6 min
Boots apotek Høvik	2 min
Sandvika Vinmonopol	7 min

SPORT

Veritasbanen	11 min
Høvik Verk	10 min
Fit4 Høvik	2 min
Mudo Sandvika	6 min

«Fantastisk fint nabolag å bo i. Gode naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

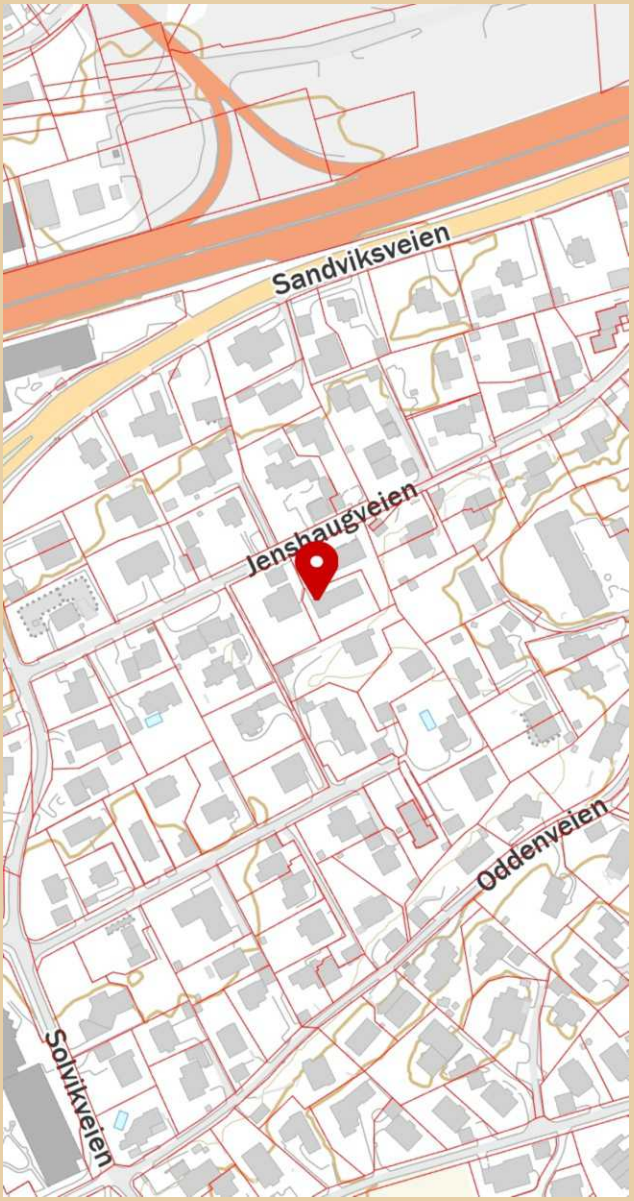
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

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.
