PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JENSHAUGVEIEN 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

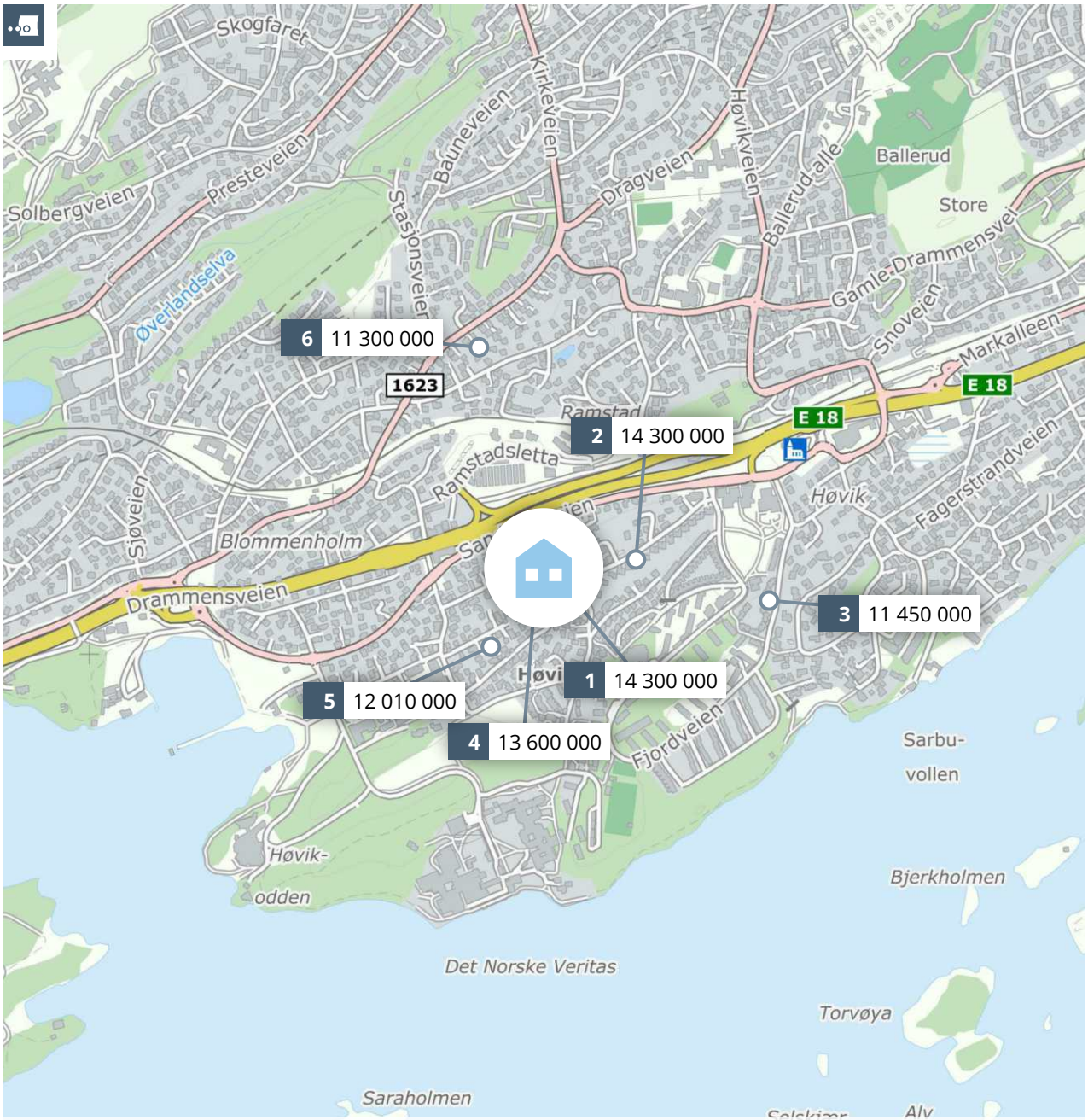
Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JENSHAUGVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 24.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jenshaugveien 33, 1363 HØVIK

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 11 BNR 541 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Høvik 26

Verdivurdert til

10 250 000

-	10 250 000	51 768
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	198 m²	19 m²	- m²	131 m²	- m²	- m²
Tomt					1 071 m²	
Byggeår					1958	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oddenveien 3 B				05.06.2023	13 950 000	**14 300 000**	0	14 300 000	**70 792**
	202 m²	1966	524 m²	5 sov						
2	Glassverkveien 22 B				19.06.2023	14 300 000	**14 300 000**	0	14 300 000	**67 773**
	211 m²	1956	664 m²	4 sov						
3	Fjordveien 39 A				30.01.2025	11 800 000	**11 450 000**	0	11 450 000	**85 448**
	134 m²	1979	420 m²	3 sov						
4	Oddenveien 13 A				26.05.2023	14 000 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**66 341**
	205 m²	1963	809 m²	4 sov						
5	Tuengveien 7 B				12.03.2025	11 950 000	**12 010 000**	0	12 010 000	**76 497**
	157 m²	1983	720 m²	4 sov						
6	Dragveien 56 A				22.03.2022	10 100 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**68 902**
	164 m²	1960	639 m²	3 sov						

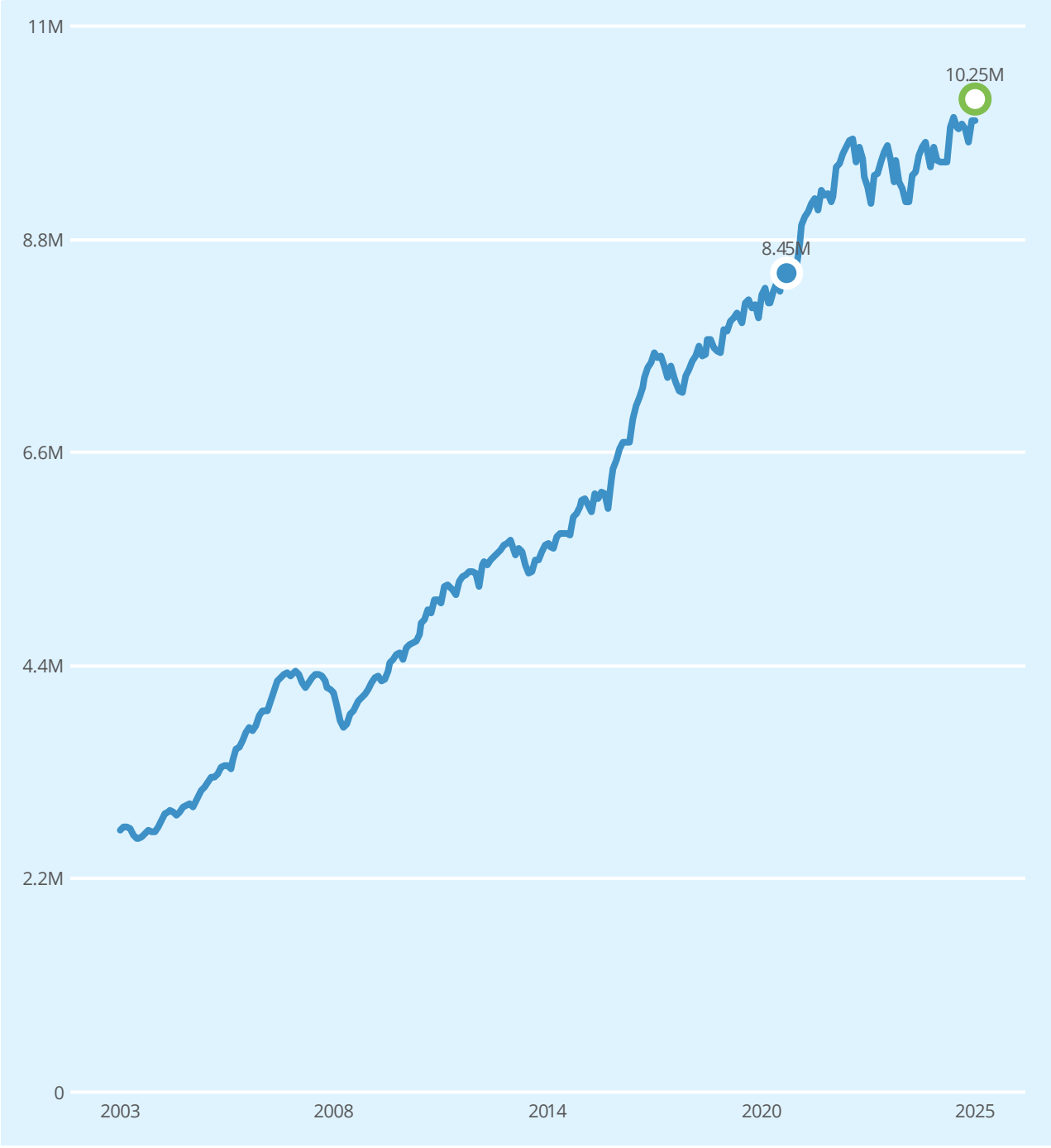
Innholdsrik tomannsbolig over 3 plan med god standard og oppgraderte uteområder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.08.2020	15.09.2020	16.11.2020	8 500 000	8 450 000	0	8 450 000

Tomannsboliger til salgs i 1363 HØVIK nå

6
tomannsboliger til salgs

15.8M
15.4M
15.0M
14 507 000 Prisantydning i snitt
14.2M
13.8M
13.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Tomannsboliger solgt i 1363 HØVIK siste 9 mnd

14
tomannsboliger solgt

13.1M
13.0M
12 849 000 Prisantydning i snitt
12 767 000 Salgspris i snitt
12.7M
12.6M

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

67 737 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
65 001 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

51 768 Jenshaugveien 33 Totalpris 10 250 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Jenshaugveien 33 , 1363 HØVIK

BÆRUM kommune

gnr. 11, bnr. 541, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 13.07.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21750-1497 **Referansenummer:** NG8032

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

Vegard Anjum

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

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, branncelle 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over 3 etasjer. Underetasje: Bad /Vaskerom, Omkledningsrom, to boder, soverom, Stue, Entré, toalettrom, hall m/trapp. 1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, trapperom. Underetasje: Bad/Vaskerom, omkledningsrom, to boder, soverom, stue, entré, toalettrom, hall m/trapp

Boligen virker å være i normalt god stand, men enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp av lakkert metall
Veggene har murkonstruksjon (siporex). Fasade i pusset utførelse.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass, vindu m/glassbyggerstein, vindu med koblede glass
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Malt inngangsdør med isolerglass
Terrasser i trekonstruksjon med utgang fra hver etasje. Fransk balkong i andre etasje
Utvendig trapper i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser.
Veggene har malte flater og betong.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Sotluker i kjeller.
Boligen har malt tretrapp. Rekkverk i lakkert trevirke
Boligen har betongtrapp til teknisk rom i kjelleren
Innerdører bestående av slette og profilerte formpressede dørblader.
Boligen oppvarmes med elektriske panelovner, vannbåren varme via radiatorer og vedfyring

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2021 (2.Etasje)

Veggene har fliser og mikrosement. Taket er malt.
Gulv med mikrosement. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med 2 frittstående servanter og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte. Spalte for tilluft under dør

Bad / Vaskerom (underetasje)

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning frittstående servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Platetopp med integrert ventilator (Kullfilter)

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (2.Etasje)

Gulv av laminat, vegger og innvendig tak med malte flater
Toalettet er innredet med frittstående toalett og servant
Det er naturlig ventilasjon

Toalettrom (1.Etasje)

Vegger med malte flater. gulv med fliser og innvendig tak med trepanel
Toalettet er innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert El-kjele. (Oppvarming av vann til radiatorer)
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produksjonsår : 2018
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produksjonsår : 2004
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i teknisk rom i kjelleren . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1958.
Grunnmur er i betong/mur fra byggeåret.
Tomten ligger i skånende terreng
Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1958.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

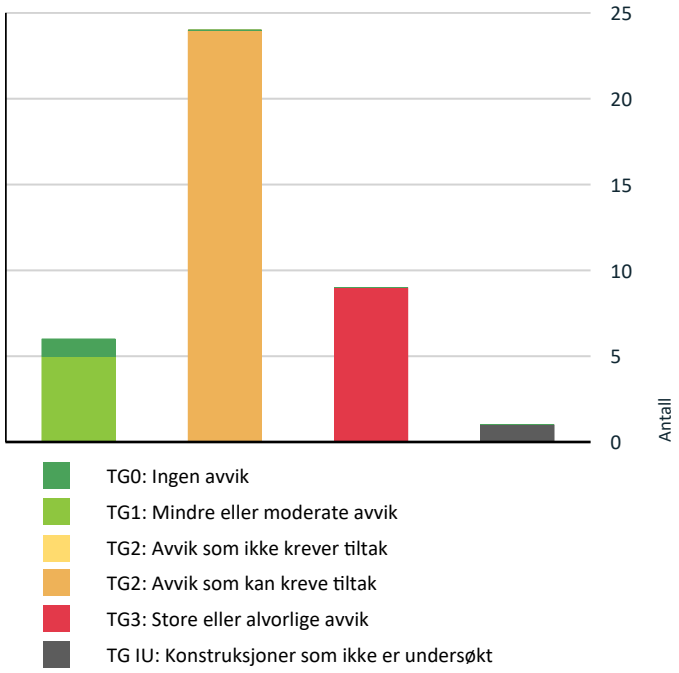
Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Jenshaugveien 33 , 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 541
3201 BÆRUM

Sammendrag av boligens tilstand

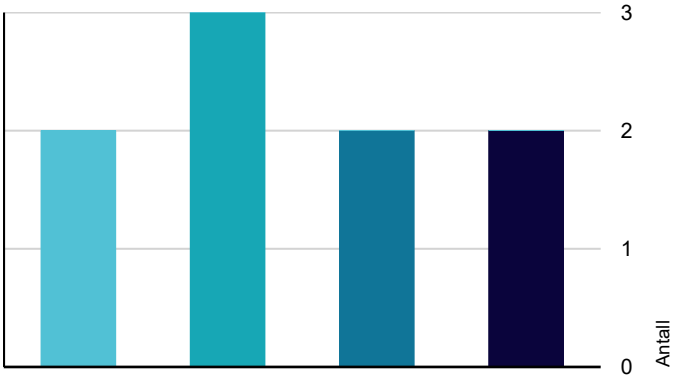
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
-Takstmann befarte leiligheten alene og det må derfor forventes enkelte antagelser i rapporten.
-Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier og tidligere salgsoppgaver.
-NB! Eier/rekvirent plikter å gjennomgå rapporten for å avdekke eventuelle feil eller mangler før videre bruk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad / Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad / Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom (underetasje) > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad (2.etasje) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer (Underetasje)	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad (2.etasje) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad (2.etasje) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad (2.etasje) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking (opplyst av tidligere eier):
Halve taket skal ha blitt skiftet ut rundt 2010 (andre halvpart fra 1987), sammen med takrenner, beslag og nedløpsrør. Utført av firmaet Kaasa.

Eiers opplysning – felles vedlikehold og kostnadsdeling :

Sameierne har etablert en gjensidig forståelse om at kostnader knyttet til drenering og annet nødvendig vedlikehold av eiendommen skal fordeles rettferdig mellom partene i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven, herunder §§ 29 og 33. Slike tiltak besluttes i fellesskap, og kostnadene fordeles normalt etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner tilsier en annen fordeling, eksempelvis etter nytte eller forbruk.
Vedlikeholdstiltak som omfattes av sameiets felles ansvar inkluderer, men er ikke begrenset til: utvendig drenering, grunnmur, felles vann- og avløpssystemer, tak, felles murer og felles adkomstarealer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist avflassende maling å påbegynnende fukt/råteskader på takoverbygget ved inngangspartiet.
-Vindskier er værslitte og oppsprukket i trevirke
-Det er observert noe mose på taktekkingen
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen (1987).
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak (1987).

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør forventes vedlikehold/utskifting av trevirke med avflassende maling/fuktskader. Manglende vedlikehold av utvendig trevirke over tid kan føre til nedbrytning, og dermed behov for utskifting fremfor enklere vedlikeholdstiltak.

.Vindskier bør vedlikeholdes med egent behandling/produkt. Manglende vedlikehold av utvendig trevirke kan over tid føre til at utskifting blir nødvendig, fremfor løpende og enkle utbedringer.

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

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

-Mose bør fjernes da den holder på fukt og kan forårsake frostsprengning i takstein. Dette kan forkorte taktekkingens levetid.

Tilstandsrapport



-Det er påvist avflassende maling å påbegynnende fukt/råteskader på takoverbygget ved inngangspartiet.



-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. (1987)
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. (1987)

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp av lakkert metall

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. (1987)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at ras fra tak (snø og is) ikke skal falle ned og skade personer og husdyr.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Takrenner må utbedres/skiftes.

Eldre takrenner, nedløp og beslag har større risiko for svikt og lekkasje som kan føre til kostbare skader.



-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon (siporex). Fasade i pusset utførelse.

Opplysning fra tidligere tilstandsrapport :
Komplett etterisolering med Sto-system, sammen med andre halvdel av taket i 2008

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist noen misfarging/skjolder på fasaden på gavlvegger
-Det er påvist noen avflassende puss/maling på fasaden ved overgang til takrenner/beslag (gavlvegg ved inngangspartiet)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Fasaden bør rengjøres med egnet fasadevask som fjerner sopp, alger og skitt. Vedvarende fukt og biologisk vekst kan over tid bryte ned puss og maling, og i verste fall føre til at pusslaget løsner.

-Avflassing av puss og maling skyldes manglende beslag eller lignende som leder vann bort fra fasaden, og det bør gjennomføres tiltak for å lede vannet vekk fra konstruksjonen og utbedre skadene i overflaten.
Dersom dette ikke utbedres, kan fuktbelastningen føre til videre nedbrytning av fasaden og i verste fall skade på underliggende bygningsdeler over tid.



-Det er påvist noen avflassende puss/maling på fasaden ved overgang til takrenner/beslag (gavlvegg ved inngangspartiet)



-Det er påvist noen misfarging/skjolder på fasaden på gavlvegger



-Det er påvist noen misfarging/skjolder på fasaden på gavlvegger



-Det er påvist noen avflassende puss/maling på fasaden ved overgang til takrenner/beslag (gavlvegg ved inngangspartiet)

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaldt loft med tilgang via loftsluke i himling. Lufting via raft/takfot og ventiler i gavlvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
-Det er påvist områder i undertaket med svertesopp/misfarging
-Det er påvist råteskader på undertaket i overgang ved raft/takfot.
-Deler av gulvet på loftet er kledd med OSB-plater, noe som kan utgjøre en risiko med tanke på fukt og kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

-Ventileringen bør vurderes av fagperson med tanke på forbedret ventilasjon, da isolasjonen stedvis hindrer luftgjennomstrømning og det kun er ventiler mellom annenhver taksperre. Siden dette er en tomannsbolig, må brannsikkerhet også tas i betraktning ved eventuelle inngrep. Dårlig ventilasjon kan føre til fukt- og kondensproblemer, som over tid kan gi muggdannelse, råteskader og svekket konstruksjon.

-Misfarging/svertesopp i undertaket kan skyldes en kombinasjon av utilstrekkelig ventilasjon på kaldloftet og utettheter i dampsperren mot underliggende etasje, særlig ved gjennomføringer og overganger. Det bør iverksettes tiltak for å bedre luftingen og kontrollere tetthet i himling og overgang mot kaldtloftet. Uten utbedringer kan varm, fuktig luft kondensere mot undertaket, noe som over tid kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert levetid på takkonstruksjonen.

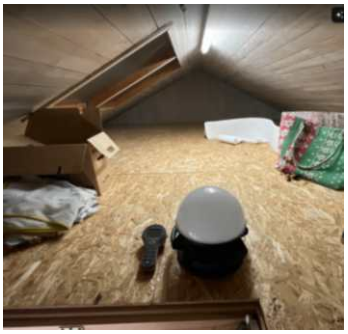
-Det er registrert stedvise råteskader på undertaket ved overgang mot raft/takfot. Skadene fremstår som eldre, men de råteskadede undertaksbordene har svekket materialkvaliteten, og områdene bør skiftes ut for å hindre videre forringelse eller spredning. Det anbefales også jevnlig overvåking, ettersom årsaken til skadene ikke med sikkerhet kan fastslås.

-Det anbefales å følge med på konstruksjonen med OSB-Plater over tid, spesielt i perioder med store temperatur- og fuktvariasjoner, for å avdekke eventuell fuktpåvirkning tidlig.

OSB-plater har begrenset dampgjennomgang og kan trekke til seg fukt, noe som over tid kan føre til svelling, deformasjon og svekket materialkvalitet.



-Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
-Det er påvist råteskader på undertaket i overgang ved raft/takfot.



-Deler av gulvet på loftet er kledd med OSB-plater, noe som kan utgjøre en risiko med tanke på fukt og kondens.



Det ble utført stedvise fuktmålinger ved fuktskjolder/misfarging ved gjennomføringer og i undertaket uten å kunne påvise noen forhøyde verdier



-Det er påvist områder i undertaket med svertesopp/misfarging

TG 1 Vinduer

Hovedsaklig vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2012
Vindu med 2 lags glass på soverom i underetasjen fra 2020.

TG 2 Vinduer (Underetasje)

Trevindu med koblet glass
Vindu av glassbyggerstein

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det gjøres oppmerksom på at koblede vinduer og glassbyggerstein har lav isolasjonsevne og risiko for kondensering mellom glassene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Vinduene fungerer med avviket, men det bør forventes utskifting på sikt.

Koblede og vinduer av glassbyggerstein kan være utsatt for trekk og kulderas, noe som kan redusere innekomforten og gjøre oppvarmingen mindre effektiv.

Utskifting av vinduene vil ha en god energieffekt.



Det gjøres oppmerksom på at koblede vinduer har lav isolasjonsevne og risiko for kondensering mellom glassene.



-Det gjøres oppmerksom på at vinduer av glassbyggerstein har lav isolasjonsevne

TG 2 Dører

Balkongdører med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2012
Malt inngangsdør med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Balkongdørene tar i karm/terskel
-Det er påvist manglende beslag i overgang ved terskel på balkongdøren i første etasje og på inngangsdøren

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Balkongdøren bør justeres for å fungere tilfredsstillende og unngå slitasje/skade på terskel/karm
-Det bør etableres beslag i overgangen ved tersklene for å hindre vanninntrenging. Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til skader i konstruksjonen og redusere levetiden til berørte bygningsdeler.

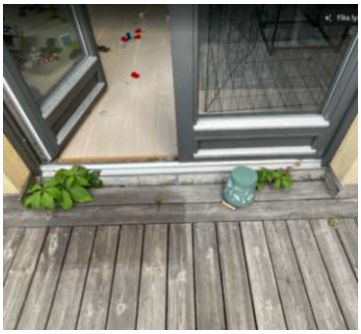
Tilstandsrapport



-Balkongdørene tar i karm/terskel



-Utforingen på den ene balkongdøren har løsnet i innfesting til karmen



-Det er påvist manglende beslag i overgang ved terskel på balkongdøren i første etasje og på inngangsdøren



-Det er påvist manglende beslag i overgang ved terskel på balkongdøren i første etasje og på inngangsdøren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjon med terrassebord i Kebony (Eiers opplysning). Adkomst/utgang fra hver etasje. (Underetasje / første etasje)

Terrasse med utgang fra underetasje (inngangsparti) er oppmålt til ca : 25 kvm
Terrasse med utgang fra første etasje er oppmålt til ca : 31 kvm
Fransk balkong i andre etasje

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist noe områder med råteskader i terrassedekke (ved inngangspartiet)
-Åpninger i rekkverket er større enn 10 cm. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde målt til 0.86 - 0.91 meter.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Råteskadede terrassebord bør skiftes ut for å forhindre spredning til andre områder.

-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Et for lavt rekkverk gir økt fare for fallulykker, spesielt for barn og husdyr. Det kan føre til alvorlige personskader ved fall fra høyder.

-Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales. Større åpninger i rekkverket øker risikoen for at personer kan falle gjennom eller over rekkverket. Dette utgjør en stor fare for fallulykker, spesielt for barn.

Tilstandsrapport



-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde målt til 0.86 - 0.91 meter.



Åpninger i rekkverket på den franske balkongen er målt til ca 17 cm.



Rekkverkshøyde på fransk balkong er målt til ca 0.94 m.



-Det er påvist noe områder med råteskader i terrassedekke (ved inngangspartiet)

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse i trekonstruksjon med terrassebord i Kebony (Eiers opplysning). Adkomst/utgang fra 2.etasje. Terrassen er oppmålt til ca 76 kvm.

Det bemerkes at ytterligere undersøkelser av fallforhold/avrenning på dekke og utførelse/materialet på tettesjikt/membran er begrenset på grunn av terrassedekke.

Selger opplyser at det ved mye regn kan dryppe vann inn i utendørs bod, trolig som følge av at det samler seg vann på plattingen utenfor. Ifølge selger har en håndverker vurdert at problemet kan løses ved å løfte deler av terrassebordene og etablere membran inn mot huset, før bordene legges tilbake. Det er ikke gjennomført utbedring per dags dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det ble registrert utettheter mellom terrasse og underliggende bod. Årsaken er mest sannsynlig manglende / ikke tilfredsstillende tettesjikt/membran på betongdekke. (TG3)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det må etableres tettesjikt/membran og sikker avrenning på terrassen/betongdekket i henhold til anbefalte løsninger, for å hindre videre vanninntrengning til underliggende bod og fasade/veggkonstruksjon. Det anbefales å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og for å utarbeide egnet utbedringsforslag.

Det er påvist fuktskader i underliggende bod. Uten nødvendige tiltak kan skadeomfanget øke og også påvirke fasade og konstruksjon, med risiko for forverring over tid og økte kostnader til utbedring.

Det foreligger flere usikkerhetsmomenter knyttet til tettesjikt/membran, som først kan avdekkes gjennom ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimatet omfatter kun etablering av nytt tettesjikt/membran, og tar ikke høyde for eventuelle skjulte avvik – som skader i betongdekket eller utilstrekkelig fall og avrenning. Det må derfor påregnes ytterligere kostnader dersom slike forhold avdekkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlig fuktmerker i overgang terrassegulv og vegg/fasade



Synlig sprekk i betongdekke og vanninntrengning.

Utvendige trapper

Utvendig trapper i trekonstruksjon.

Utvendige trapper er kun beskrevet, men ikke vurdert fordi det ikke er et krav i forskrift til avhendingslova.

Andre utvendige forhold

Septiktank :

(Eiers opplysning)

"Septiktanken ble gravd ut og fjernet i fjor sommer ifm at det ble lagt nye rør ned til kommunalt nett. Dette er dokumentert hos kommunen. Ble gjort sammen med Jenshaugveien 31" .

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser.
Veggene har malte flater og betong.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist stedvis bom (hullyd) under flere fliser i entreen i underetasje, og enkelte sprekker og riss i flisfuger
-Det er påvist noen ufagmessige avslutninger på laminatgulvet i garderoben i underetasjen
-Det er påvist noe avflassende maling i nedre del av vegg i stuen i underetasjen mot baderommet.
-Det er påvist noen riss i i himlingen i andre etasje.
-Det er påvist noe knirk i gulvet ved trappen i andre etasje og på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Basert på omfanget av avvikene bør det på sikt forventes full utskifting av flisene i entreen, da lokal utbedring mest sannsynlig ikke vil gi et varig eller tilfredsstillende resultat. Fliser med bom bør følges opp jevnlig, og tiltak må påregnes ved forverring.

-De ufagmessige avslutningene på laminatgulvet i garderoben i kjelleren anses som kosmetiske avvik, ingen umiddelbare tiltak.

-Avflassing av maling kan skyldes fuktpåvirkning fra baderommet eller kapillært oppsug fra grunnen som følge av manglende fuktsikring. Årsaken bør kartlegges før utbedring iverksettes, for å sikre korrekt og varig løsning.

-Riss/sprekker skyldes mest sannsynlig bevegelser i konstruksjonen eller krymp i materialer. Riss/sprekker er mest sannsynlig kosmetisk, men ved negativ utvikling bør det gjøres ytterligere undersøkelser av årsak.

-Knitring og knirk i parkettgulvet kan skyldes feil montering av undergulv, fuktighetsendringer, slitasje, feil montering med for liten avstand til vegg, eller ujevnheter i underlaget. Innhent løsning/utbedringsforslag fra en fagperson.



-Det er påvist stedvis bom (hullyd) under flere fliser i entreen i underetasje, og enkelte sprekker og riss i flisfuger



-Det er påvist noen ufagmessige avslutninger på laminatgulvet i garderoben i underetasjen



-Det er påvist noe avflassende maling i nedre del av vegg i stuen i underetasjen mot baderommet.



-Det er påvist noe knirk i gulvet ved trappen i andre etasje og på det ene soverommet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Følgende rom er kontrollert for planavvik :
-Underetasje : gang / stue
-1.Etasje : stue / kjøkken
-2.Etasje : Trapperom / stort soverom

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

-Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 19 mm gjennom soverommet i andre etasje (TG2)
-Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 32 mm gjennom hele stuen i underetasjen. (TG3)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

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

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

Kostnadsestimatet tar kun utgangspunktet avretting av høydeforskjellene som er vurdert til TG3 (Stue i underetasjen)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



-Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 19 mm gjennom soverommet i andre etasje (TG2)
Utgangspunkt på laser er 40 mm.



-Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 32 mm gjennom hele stuen i underetasjen. (TG3)
Utgangspunkt på laser er 40 mm.

TG 2 Radon

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

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

I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.



I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved leiligheten.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Sotluker i kjeller.

Det foreligger tilsynsrapport med fyringsanlegget av Asker og Bærum brann og redning fra 2023.

Tilstandsrapport

-2 etasje stue Tilsyn : 25.04.2023. Ingen avvik registert
-Fyrrom Tilsyn : 25.04.2023, Ingen avvik registert

I henhold til NS 3600 skal tilstanden vurderes på bakgrunnen av forelagt tilsynsrapport. Det er dermed ikke foretatt nærmere undersøkelser av takstingeniøren.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, fliser, tregulv og betong.
Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

-Det er påvist områder i nedre del av kjellerveggene hvor det er avflassing/utfelling (saltutslag) (TG3)
-Det påvist forhøyde verdier ved fuktsøk i yttervegger mot terreng og i innvendige delevegger. (TG3)
-Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig oppbygging av den oppforede gulvkonstruksjonen i stuen i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene. En mulig årsak kan være kapillært oppsug fra grunnen som følge av manglende eller utilfredsstillende fuktsikring og kapillærbrytende sjikt. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygningen av drenering eller fuktsikring. Eventuell fukt fra grunnen kan over tid føre til fuktskader. En mulighet for videre oppfølging kan være overvåkning med sensor for å avdekke utvikling over tid. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for eventuelle tiltak, og det frarådes å kle inn vegger og gulv med organiske materialer så lenge fuktsikringen er usikker.

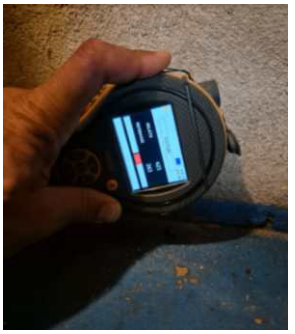
-Det oppforede gulvet i stuen i underetasjen vurderes som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk, som kondens, kapillært oppsug eller fuktpåvirkning ved svikt i drenering. Dette gjelder særlig i eldre boliger der det ofte mangler kapillærbrytende sjikt mot grunnen, og eksisterende drenering kan være mangelfull eller aldrende.

Denne typen konstruksjon gir begrenset mulighet for inspeksjon, og eventuelle fuktskader kan utvikle seg skjult over tid. Det anbefales derfor jevnlig overvåking av forholdene. Ved tegn til negativ utvikling bør fagperson kontaktes for nærmere undersøkelser og vurdering av eventuelle tiltak. Å kle inn gulv og vegger med organiske materialer uten tilstrekkelig kunnskap om dreneringsforhold og fuktsikring mot grunnen innebærer en klar risiko, og bør unngås uten forutgående faglig vurdering.

Kostnadsestimatet er basert på behov for ytterligere undersøkelser. Forholdene må vurderes i sammenheng med eksisterende drenering og fuktsikring. De registrerte forholdene, som saltutslag og forhøyede fuktverdier, kan skyldes kapillært oppsug og/eller redusert effekt av dreneringen. Eventuelle tiltak bør planlegges og gjennomføres som en helhetlig løsning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



-Det er påvist områder i nedre del av kjellerveggene hvor det er avflassing/utfelling (saltutslag)
-Det påvist forhøyde verdier ved fuktsøk i yttervegger mot terreng og i innvendige delevegger.



-Det er påvist områder i nedre del av kjellerveggene hvor det er avflassing/utfelling (saltutslag)
-Det påvist forhøyde verdier ved fuktsøk i yttervegger mot terreng og i innvendige delevegger.



-Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig oppbygging av den oppforede gulvkonstruksjonen i stuen i underetasjen.

Krypkjeller

Ingen krypkjeller under boligen i følge eier.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk i lakkert trevirke
Boligen har betongtrapp til felles teknisk rom i kjelleren

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
-Det er påvist stedvis knirk i trappen
-Betongtrappen til felles teknisk rom er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

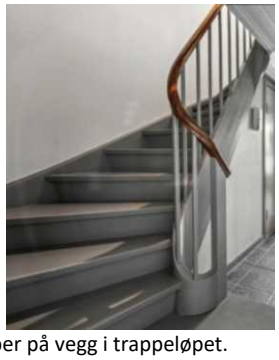
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det anbefales og montere håndløper, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
-Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Redusert høyde, manglende håndløper og åpne felt i rekkverket gir økt risiko for fallulykker, særlig for barn og personer med nedsatt balanse.

-For å avklare årsaken til knirken og vurdere eventuelle utbedringer må det utføres ytterligere undersøkelser av en fagperson. Knirk i trapper skyldes vanligvis bevegelser i treverket, som følge av uttørking, krymping eller temperatur- og fuktvariasjoner. Dette kan skape friksjon mellom trinn og vange, og forekommer selv i nye trapper etter at materialene har tørket og stabilisert seg.

-En eventuell ombygging av betongtrappen vil være omfattende og vanskelig å gjennomføre grunnet begrenset plass og omkringliggende konstruksjoner. Det må eventuelt utføres nærmere undersøkelser for å kartlegge mulighetene. Det anbefales å montere håndløpere og vurdere andre tiltak for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall og personskade.



-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
-Det er påvist stedvis knirk i trappen

TG 2 Innvendige dører

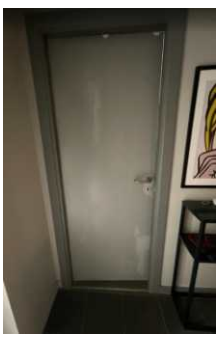
Innerdører bestående av slette og profilerte formpressede dørblader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Noen av dørene tar i karmen/terskel

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.



Noen av dørene tar i karmen/terskel.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

Generell

Bad fra 2021

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Selger opplyser at hovedbadet i 2. etasje ble totalrenovert i 2021. Arbeid med riving, pigging av gulv, nye vannrør, sluk, varmekabler, sveisemembran og installasjon av våtromsvifte skal være utført av faglærte (Kjernsbekk AS og Sveins VVS & Vedlikehold Svein Eriksen).

Overflatebehandling med mikrosement samt montering av møbler og utstyr er utført som egeninnsats, men ifølge selger av personer med erfaring. Det foreligger ikke dokumentasjon på disse arbeidene.

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og mikrosement. 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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Selv om det ikke er påvist skadesymptomer på befaringen er det en viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot vindu og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde vinduet under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.



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

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med mikrosement. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er mindre enn 25 mm (membran kan ikke konstateres ved terskel). høydeforskjellen er målt til ca 22 mm

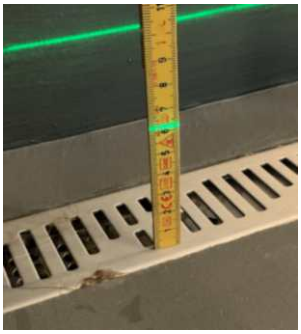
For å tilfredsstille forskriften (TEK17) må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er mindre enn 25 mm (membran kan ikke konstateres ved terskel). høydeforskjellen er målt til ca 22 mm

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plast sluk og banemembran med dokumentert utførelse (Hovedsluk). og slukrenne ved vegg i dusjsonen (hjelpesluk)

Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er fremvist bilder som viser utførte membranarbeider på vegger, der smøremembran er påført direkte på eksisterende fliser. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon eller bilder som viser hvordan overganger mellom gulv og vegg eller rørgjennomføringer er utført.

-Det plassert et rørskap i våtsone og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må innhentes ytterligere dokumentasjon på utførelsen, eventuelt må ytterligere undersøkelser utføres for å vurdere tetthet rundt rørgjennomføringer og overganger mellom membranflater. Påføring av smøremembran direkte på et flislagt underlag som potensielt kan bevege seg, innebærer risiko for oppsprekking. Ved utilstrekkelig tetting eller oppsprekking i membranlaget kan det oppstå skjulte lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

-Det bør forsøkes å innhente dokumentasjon på utførelsen av rørskapet i våtsonen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger eller ikke er tilstrekkelig, anbefales det at en fagperson gjennomfører nærmere undersøkelser for å vurdere om løsningen tilfredsstiller krav til fuktsikring og gjeldende krav. Mangelfull eller feilaktig utførelse av rørskap i våtsone kan føre til fuktinntrenging og skjulte skader i omkringliggende konstruksjoner, med fare for redusert levetid på våtrommet og behov for kostbare reparasjoner.

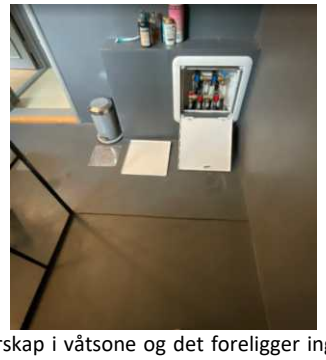
Tilstandsrapport



Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



-Det er fremvist bilder som viser utførte membranarbeider på vegger, der smøremembran er påført direkte på eksisterende fliser. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon eller bilder som viser hvordan overganger mellom gulv og vegg eller rørgjennomføringer er utført.



-Det plassert et rørskap i våtsone og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 frittstående servanter og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte for tilluft under dør

2.ETASJE > BAD (2.ETASJE)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Blandebatteriet sitter i yttervegg og omsluttende vegger mot våtsone er yttervegger.

Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom med oppbygning fra byggeåret..
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Baderommets konstruksjon er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt.

Tilstandsrapport

Rommet har innredning frittstående servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Det er eldre støpjernsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Baderomspanel og innredning fra 2022 i følge eier.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000


Eldre støpjernssluk med synlig rust og ingen tegn til membran/klemring


Utettheter i våtsone med fare for vanninntrengning i konstrukjsonen


Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimatet er kun satt med hensyn til nærmere undersøkelser. Punktet må ses i sammenheng med våtrommet generelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

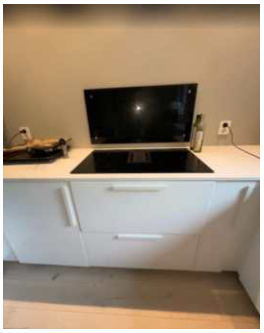
TG 2 Avtrekk

Platetopp med integrert ventilator (Kullfilter)

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

Avtrekk fra kjøkken må føres i egen kanal på grunn av fettavsetning fra matos.

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



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

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Gulv av laminat, vegger og innvendig tak med malte flater
Toalettet er innredet med frittstående toalett og servant
Det er naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
-Det er påvist noe løs papp i himlingen på toalettet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Toaletter er naturlig nok kilde til uønsket lukt. Et mekanisk avtrekk fjerner effektivt dårlig lukt og bidrar til et mer behagelig inneklima. Ved å fjerne fuktighet og lukt bidrar mekanisk avtrekk til en generelt bedre luftkvalitet i rommet.

-Årsaken til den løse pappen er ukjent, og forholdet vurderes foreløpig som et kosmetisk avvik. Det anbefales å følge med på området over tid for å avdekke eventuell utvikling. Selv om det ikke kan utelukkes fuktpåvirkning fra overliggende loft, er det per nå ingen tegn til skade. Dersom forholdet forblir stabilt, kan lokal utbedring vurderes ved behov.



-Det er påvist noe løs papp i himlingen på toalettet



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

UNDERETASJE > TOALETTROM (UNDERETASJE)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vegger med malte flater. gulv med fliser og innvendig tak med trepanel
Toalettet er innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Det er avvik:

-Det er påvist bom (hullyd) under enkelte gulvfliser
-Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. (Kun lufting via åpningsbart vindu)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

-Bom kan forekomme av ulike årsaker hvor flere ikke er en skaderisiko eller kvalitetsforringelse. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

-Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert luftutskifting og dårligere inneklima i rommet.

-Det bør undersøkes om det er mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring

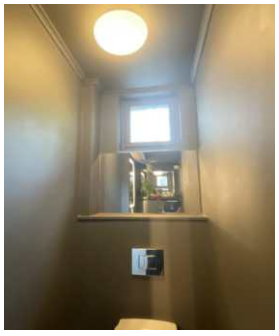
-Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. (TG3)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



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



-Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. (Kun lufting via åpningsbart vindu)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap på badet i andre etasje

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (Kobber).
-Kobberrør fra byggeåret er benyttet som vannforsyning til badet. (Synlig på dokumentasjonen som er fremvist på membranarbeider)
-Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannledninger av kobber.
-Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser.



-Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (Kobber).
-Kobberrør fra byggeåret er benyttet som vannforsyning til badet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast

Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør i støpejern. Støpejernsrør kan svekkes over tid på grunn av materialets naturlige aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vegg og på vinduer for tilluft. Oppdriftsventiler på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

-Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.Mangelfull ventilasjon og mangel på tilluft i ett eller flere rom kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere fuktighet og et mindre komfortabelt inneklima.

-Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.



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

TG 2 Varmesentral

Oljefyren er frakoblet og erstattet med el-kjel i 1990 i følge tidligere tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
-Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Når mer enn halvparten av forventet brukstid for varmesentralen er passert, øker risikoen for feil og driftsavbrudd. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av tilstanden for å sikre fortsatt drift og unngå uforutsette kostnader.

-Det anbefales å gjennomføre service på varmesentralen. Regelmessig vedlikehold kan bidra til å avdekke slitasje og potensielle feil på et tidlig tidspunkt, og forlenge anleggets levetid.



-Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
-Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produksjonsår : 2004

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

-Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

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



Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produksjonsår : 2004

TG 2 Vannbåren varme

Boligen varmes opp gjennom radiatorer fra byggeåret. Enkelte nyere radiatorer i 2. etasje. Radiatorer er forsynt fra el. varmekolbe plassert i felles fyrrom.

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

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

Eldre radiatorer med vannbåren varme kan ha redusert effektivitet og lekkasjerisiko, noe som kan føre til dårlig oppvarming, høye energikostnader.


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

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Sikringsskap er plassert i teknisk rom i kjelleren . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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.
   1958 Det er nyere automatsikringer i sikringsskapet, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er total rehabilitert med fullstendig utskiftning av anlegget fra inntakssikringer og videre.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I nåværende eiers eie er alle arbeider på anlegget utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dokumentasjon foreligger. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle tidligere utførte arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det utført div. tilleggsarbeider på det elektriske anlegget i perioden 2020 - 2023. Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider. Se punkt under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider.

   Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle tidligere utførte arbeider.

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?
    Ja

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

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?
    Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

    Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

-Det er avdekket mulig berøringsfare i ett av sikringsskapene.
-Det er observert sotmerker rundt elkjelen, årsaken til dette er ukjent.
-Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke overens med antall sikringer.

Kostnadsestimatet tar kun utgangspunktet i ytterligere undersøkelser av fagperson. Kostnader for utbedringer bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap er plassert i teknisk rom i kjelleren. Det er automatsikringer i sikringsskapet



Sikringsskap er plassert i teknisk rom i kjelleren. Det er automatsikringer i sikringsskapet

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Opplysninger om grunnen er antagelser eller basert på opplysninger fra eier. Det bemerkes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1958.
Ingen synlig fuktsikring av grunnmur over terreng.

Tilstandsrapport

Eiers opplysning – felles vedlikehold og kostnadsdeling :

Sameierne har etablert en gjensidig forståelse om at kostnader knyttet til drenering og annet nødvendig vedlikehold av eiendommen skal fordeles rettferdig mellom partene i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven, herunder §§ 29 og 33. Slike tiltak besluttes i fellesskap, og kostnadene fordeles normalt etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner tilsier en annen fordeling, eksempelvis etter nytte eller forbruk.
Vedlikeholdstiltak som omfattes av sameiets felles ansvar inkluderer, men er ikke begrenset til: utvendig drenering, grunnmur, felles vann- og avløpssystemer, tak, felles murer og felles adkomstarealer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Fuktsøk viser forhøyede verdier i nedre del av innvendige vegger i rom under terreng i tillegg synlig saltutslag. Dette skyldes høyst sannsynlig kapillært oppsug fra grunnen på grunn av manglende fuktsikring, kapillærbrytende sjikt mot grunnen, eller at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Med bakgrunn i påviste forhøyede fuktverdier, registrert saltutslag, dreneringens antatte alder, manglende synlig fuktsikring over terreng, fravær av dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning samt lokale terrengforhold, kan behov for redrenering ikke utelukkes i nær fremtid. Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig observasjon, og ved negativ utvikling bør kvalifisert fagperson engasjeres for videre vurdering. En egnet undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å avdekke om fuktnivåene varierer med værforhold, eller om de forblir konstant forhøyet. Se også avsnittet om rom under terreng for ytterligere informasjon.

Det oppmerksom på at eldre drenering har redusert funksjonsevne, noe som kan føre til fuktproblemer i grunnmuren og kjelleren. Dette kan resultere i skader på bygningskonstruksjonen, dårlig inneklima, muggvekst og redusert bokomfort.



Dreneringen har høy alder, ukjent oppbygning og det er ingen synlig fuktsikring over terreng

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er i betong/mur fra byggeåret.

Eiers opplysning – felles vedlikehold og kostnadsdeling :

Sameierne har etablert en gjensidig forståelse om at kostnader knyttet til drenering og annet nødvendig vedlikehold av eiendommen skal fordeles rettferdig mellom partene i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven, herunder §§ 29 og 33. Slike tiltak besluttes i fellesskap, og kostnadene fordeles normalt etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner tilsier en annen fordeling, eksempelvis etter nytte eller forbruk.
Vedlikeholdstiltak som omfattes av sameiets felles ansvar inkluderer, men er ikke begrenset til: utvendig drenering, grunnmur, felles vann- og avløpssystemer, tak, felles murer og felles adkomstarealer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist noe bom (hullyd) under pussen på vegg mot terreng på soverommet i underetasjen
-Det er påvist noen riss i innvendige hjørner i boden i underetasjen
-Det er påvist noen riss/sprekker i betonggulvet i boden i underetasjen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Årsaken til bom (hullyd) kan være relatert til fuktpåvirkning. Forholdet bør overvåkes over tid, og tiltak på sikt kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales

-Årsaken til riss er ukjent, og det kan dreie seg om bevegelser i konstruksjonen eller mindre setninger over tid. Rissene kan være begrenset til det ytterste pusslaget, men det kan heller ikke utelukkes at de strekker seg dypere inn i konstruksjonen. Det anbefales å holde området under observasjon, og ved tegn til videre utvikling bør fagperson kontaktes for nærmere vurdering.

-Alder/årsak til riss/sprekker i betonggulvet er ukjent, mne mest sannsynlig er de av eldre alder. Mulige årsaker kan være manglende armering, setninger i grunnen eller krymping av betongen under herding. Det anbefales og hold riss/sprekker under jevnlig observasjon og ved negativ utvikling må fagperson kontaktes for ytterligere undersøkelser



-Det er påvist noen riss/sprekker i betonggulvet i boden i underetasjen



-Det er påvist noen riss i innvendige hjørner i boden i underetasjen

TG 3 Terrengforhold

Tomten er skrå, opparbeidet med plen og beplanting.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det anbefales å etablere tiltak som hindrer at overflatevann ledes inn mot grunnmuren, for eksempel ved å justere terrengfallet bort fra bygningen. Infiltrasjon nær bygningskroppen bør unngås for å redusere fuktpåkjenning. Utilstrekkelig bortledning av vann kan over tid øke risikoen for fuktbelastning og skader på konstruksjoner mot grunnen

Det gjøres særlig oppmerksom på at det i økende grad kommer styrtregn med store overvannsmengder. I den sammenheng er fall på terreng gjeldende for å unngå unødvendig fukttrykk mot grunnmur.

Løsninger må kartlegges før nøyaktig kostnadsestimat kan beregnes. Ytterligere kostnader bør forventes

Kostnadsestimat: Over 300 000



-Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
-Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

TG 3 Oljetank

Tilstandsrapport

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1958.

Det foreligger attestasjonsskjema og faktura for tankrens og avgassing

Eier opplysning :
Oljetanken er opplyst å ligge på naboeiendom og vil være en felles kostnad

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

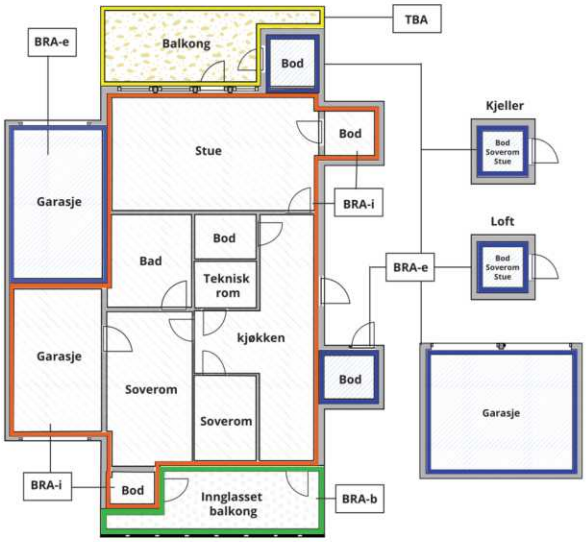
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	66			66	76
1.Etasje	66	19		85	31
Underetasje	66			66	24
SUM	**198**	**19**			**131**
SUM BRA	**217**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, gang, bad (2.etasje), toalettrom		
1.Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, trapperom	Utvendig bod	
Underetasje	Bad / vaskerom, omkledningsrom, bod 1, bod 2, soverom, stue, entré, hall m/trapp, toalettrom (underetasje)		

Kommentar

-Terrasser/balkonger og utvendig bod har mange vinkler/former. Arealer er således vanskelig å måle nøyaktig. Arealer for TBA er derfor omtrentlig.
-Det er biloppstillingsplass i felles garasje. Plassen er oppmålt til ca 15 kvm. Ikke medtatt i arealoppsettet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke foretatt åpninger av konstruksjoner, eller flyttet på innredning for å avdekke eventuelle avvik i branncelleinndeling. Normalt vil ikke er tidligere byggeregler tilfredsstille dagens regler for branncelleinndeling. Visuelle observasjoner er kun gjort på synlige overflater. Vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert av takstingeniøren.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eiers opplysning :

2020: Oppussing av hele 1. etasje
2020: Elektriker- og rørleggerarbeid
2021: Oppussing/renovering av bad i 2. etasje
2021: Elektriker- og rørleggerarbeid
2023: Installering av elbillader
2023: Elektriker- og rørleggerarbeid
2024: Skiftet utvendige vann- og avløpsledninger
2024: Fjerning av septiktank
2024: Elektriker- og rørleggerarbeid

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: -Takhøyde i kjeller er er ved stikkprøver målt fra ca. 2.02 meter - 2.07 meter

- Underetasjen har ikke tilfredsstillende dagslysflate i henhold til dagens krav. Vinduets lysåpning (glassflate) i rom for varig opphold skal tilsvare minst 10 % av gulvarealet i rommet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	188	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.7.2025	Vegard Anjum	Takstingeniør
13.7.2025	Vegard Anjum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	541		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jenshaugveien 33

Hjemmelshaver
Bull Nina

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.07.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.03.2024	Ekeberg Elektro AS Tilkobling av vifte med styring på bad i 3. etasje.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.10.2020	Elektro-Term AS Feilsøk i elkjele	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.12.2023	Rett Elektro AS Utvidelse av det elektriske anlegget i garasjen. Det er montert én Zaptec billader, nytt fordelingsskap, Overspenningsvern. Automatsikring 40A. Jordfeilautomater	Gjennomgått		Nei
Bilde dokumentasjon		Kjernsbekk AS underliggende Membran / bad andre etasje	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	02.09.2021	Mester Vann og Varme AS Demontering og montering av servant og servantskap på klosettrom.	Gjennomgått		Nei
Faktura	18.12.2020	Ampére Installasjon & Service AS montering av downlights og dimmere på kjøkken, nytt sikringsskap og kurser, stikkontakter, lyslister og komfyrvakt. Det ble også utført opplegg til strøm i flere rom,	Gjennomgått		Nei
Faktura	12.02.2021	Kjernsbekk AS Arbeid: Levering og montering av membran (5–10 m²) samt tilhørende detaljer som ekstra rørgjennomføring og membranlomme på bad	Gjennomgått		Nei
Faktura	19.01.2021	Sveins VVS & Vedlikehold Svein Eriksen Rørleggerarbeid knyttet til kjøkken og andre etasje. Inkludert demontering av gammelt vann og avløp, etablering av nytt vann- og avløpsopplegg,	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	
2	08.08.2025	
3	08.08.2025	
4	15.08.2025	Rapporten er oppdatert etter utbedringer utført av selger
5	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250440

Selger 1 navn
Nina Bull

Gateadresse
Jenshaugveien 33

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 23196304

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

Beskrivelse: Det er i tilstandsrapport avdekket noe fukt i våtrom i kjeller Hovedbad i 3 etg er pusset opp

Document reference: 7250440

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad ble totalrenovert i 2021, gulv pigget opp og lagt ny membran (sveisemembran) Nye rør og sluk (rørleggerarbeid)
Arbeid utført av	Kjernsbekk AS , Sveins VVS &Vedlikehold (Svein Eriksen)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	lagt ny membran (sveisemembran)

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	Utkobling av septiktank og fjerning av denne, det er lagt nye avløpsrør fra bolig og frem til kommunal ledning (2024)
Arbeid utført av	Asker og Bærum Graveservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Viser til tilstandsrapport. Hus står på fjell og alm fukt og vann følger terreng. Det drypper noe vann inn i utebod når det regner mye

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er målt noe skjevhet, se tilstandsrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye elektriske kurser og alt elektrisk arbeid ifm nytt kjøkken. Rett elektro AS - installasjon av komfyrvake, lagt opp ny kurs i sikringsskap og trukket strøm ned til garasje, montering av eget sikringsskap i garasje og montering av billader.
Arbeid utført av	Sveins vvs &vedlikehold Svein Eriksen, Ampere Installasjon og Service ASREtt Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rett elektro AS - Sluttkontroll og risikovurdering av anlegget. Rapprot fra sluttkontroll etter arbied på elektrisk anlegg

Document reference: 7250440

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Billader installert, lagt opp ny kursk i sikringsskap og trukket rør ut til garasje + kurs 15A til garasje. Montering av eget sikringsskap i garasje. Montering av 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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier har bygget verandaer i kebony rundt hele huset og de skriftet ut alle vinduer og dører. Tror dette ble gjort i 2010. Tidligere eier har også opplyst om at halve taket ble byttet ut ca 2010, det samme gjelder for takrenne, beslag og nedløprsrør
Arbeid utført av	Kaasa

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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: 7250440

Tilleggskommentar

Viser til tilstandsrapport

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: 7250440

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Bull	2b191470a34bf2fbbf66b1de640e1aa503c6648a	22.09.2025 07:49:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250440

→ 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

Jenshaugveien 33

Nabolaget Solvik/Nedre Høvik - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Høvik Verk skole (1-7 kl.) 365 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	4 min 2.1 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	7 min 3.2 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min 3.7 km
Sandvika videregående skole 460 elever	7 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solvikveien Linje 160, 213	5 min 0.4 km
Blommenholm stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 12.7 km
Oslo Gardermoen	45 min

BARNEHAGER

Glassverket barnehage (0-5 år) 104 barn	7 min 0.6 km
Kløverenga barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Fjordveien barnehage (0-5 år) 140 barn	8 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Høvik	5 min
Meny Høvik	10 min

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

VARER/TJENESTER

Helgerudgården	7 min
Boots apotek Høvik	11 min
Sandvika Vinmonopol	7 min

SPORT

Høvik Verk	8 min
Høvik idrettspark	10 min
Fit4 Høvik	8 min
Mudo Sandvika	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

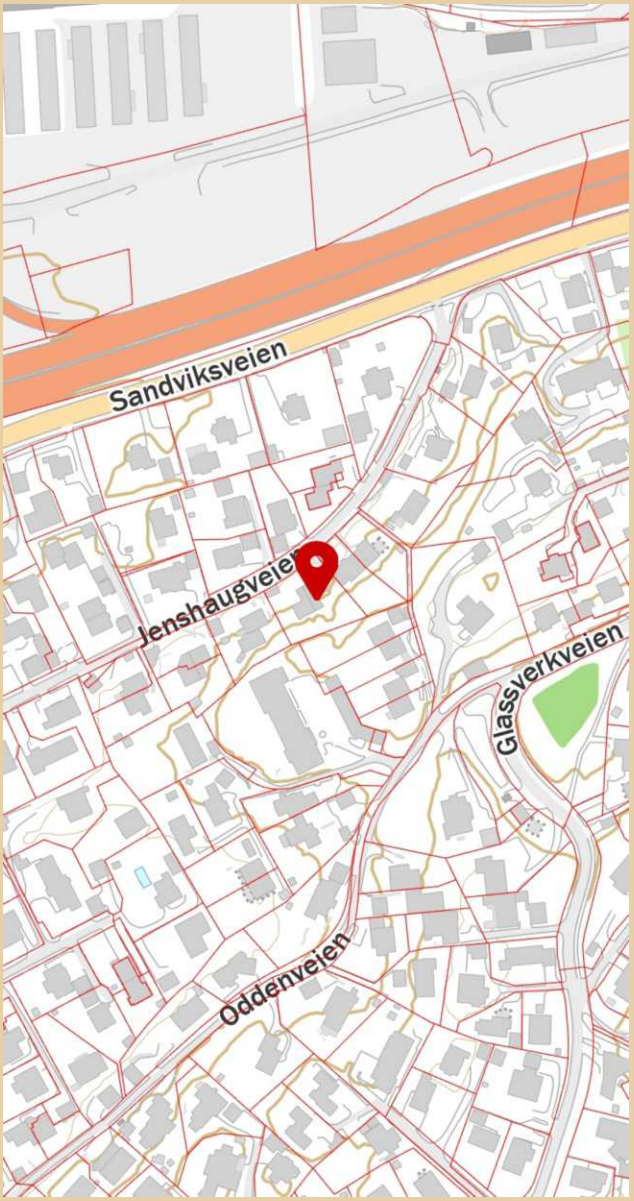
Gateparkering
Lett 85/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

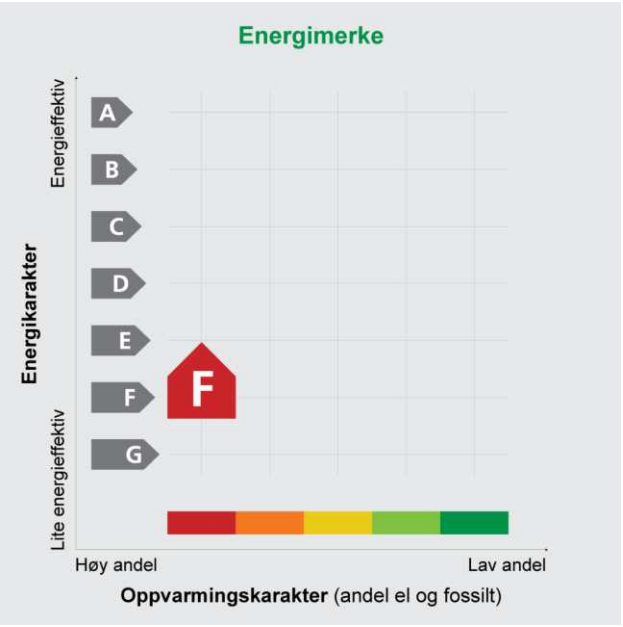
- Egen bil
- Buss



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Jenshaugveien 33
Postnr	1363
Sted	HØVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	11
Bnr.	541
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	18557932
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1143306
Dato	09.06.2020



Innmeldt av	Morten Kerr

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Isolere loftsluke**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere solvarmeanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1957
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	226,5
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jenshaugveien 33
Postnr/Sted: 1363 HØVIK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 09.06.2020 18:34:00
Energimerkenummer: A2020-1143306
Ansvarlig for energiattesten: Morten Kerr
Energimerking er utført av: Morten Kerr

Gnr: 11
Bnr: 541
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 18557932

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. 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. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Isolere loftsluke

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

Tiltak 6: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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

Tiltak 13: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

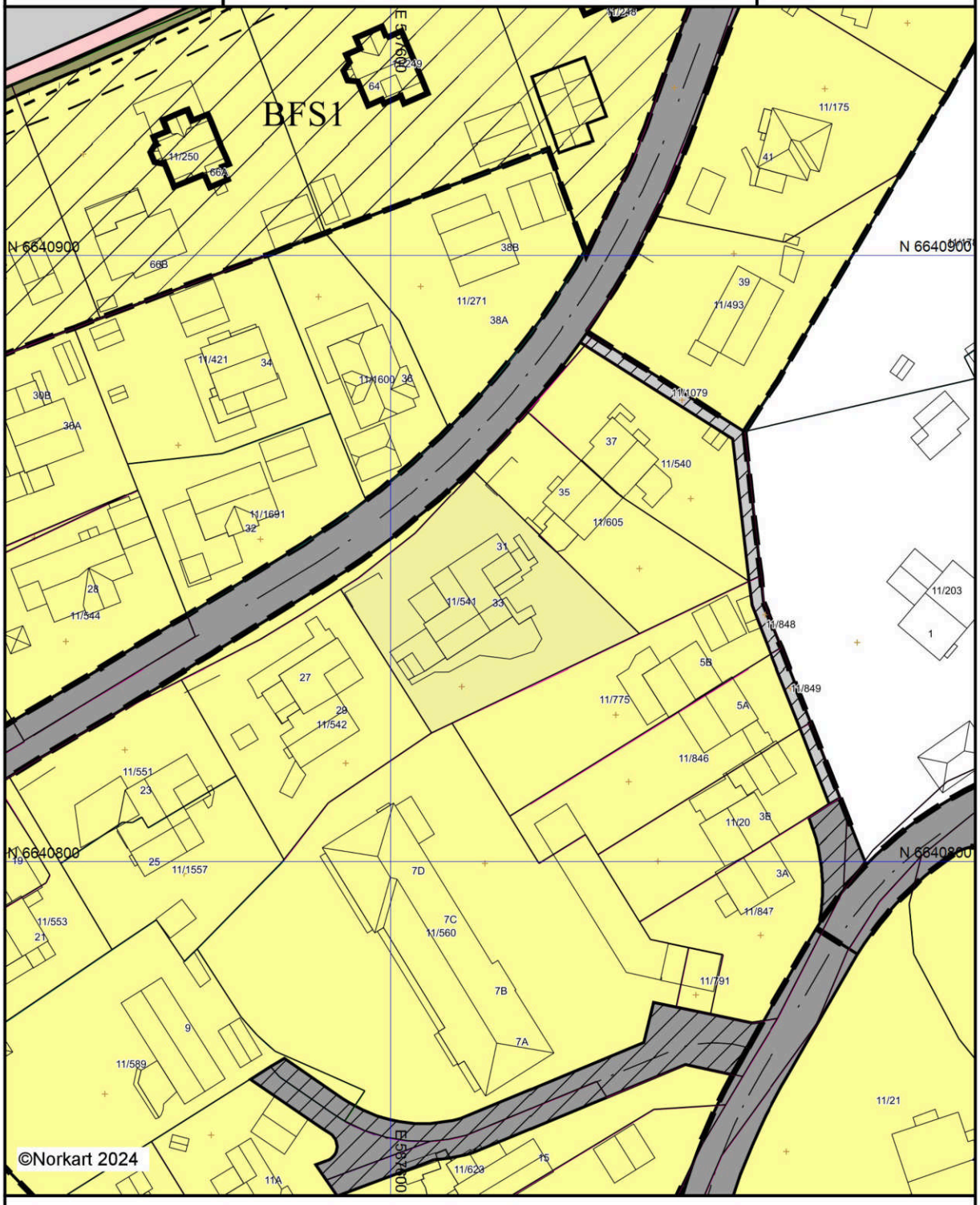
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/541/0/2
Adresse: Jenshaugveien 33
Dato: 08.07.2024
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



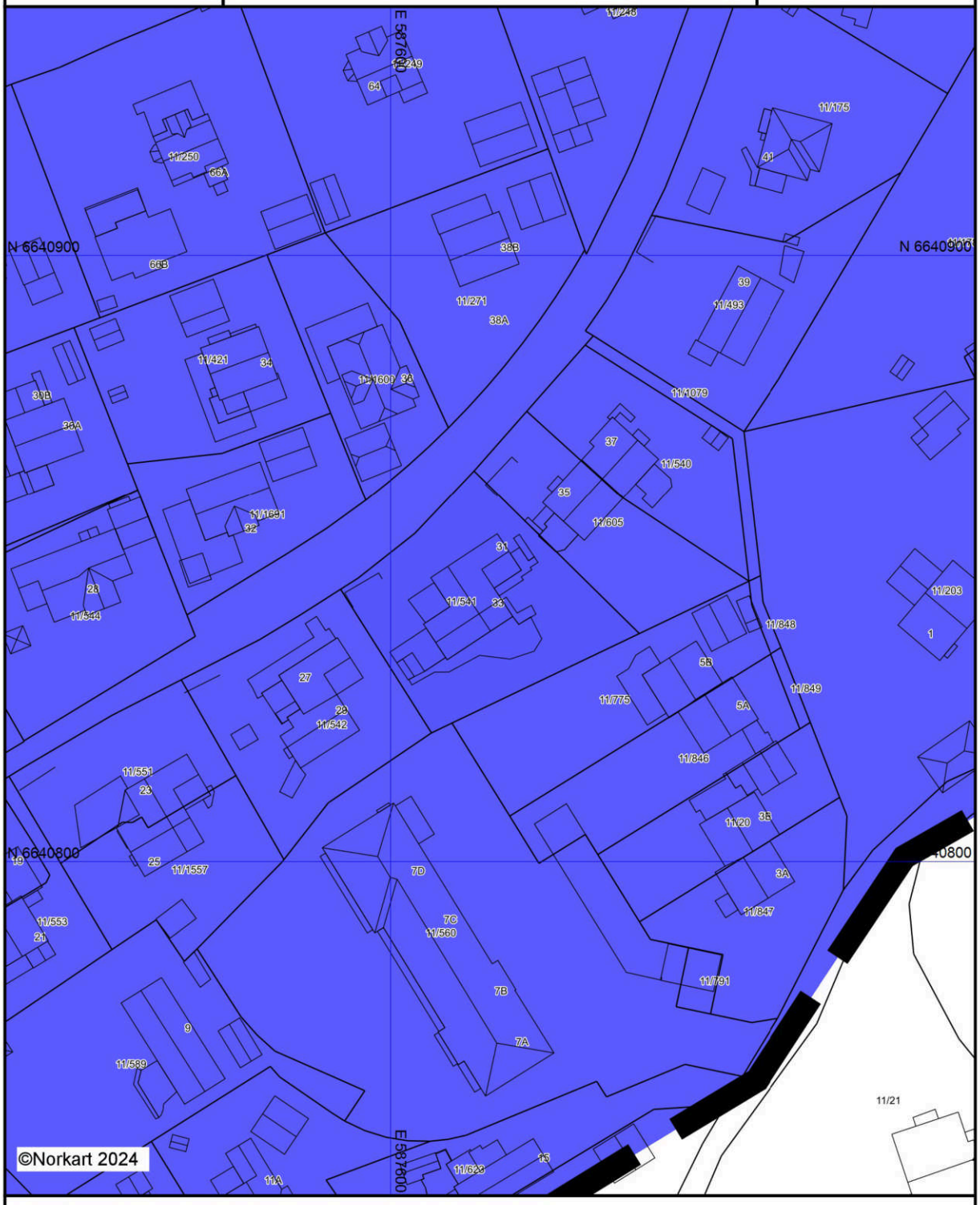
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/541/0/2
Adresse: Jenshaugveien 33
Utskriftsdato: 08.07.2024
Målestokk: 1:1000

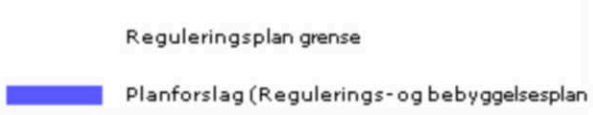
N

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: 08.07.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	541	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Jenshaugveien 33, 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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 071 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1955162 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955162)
Navn	HØVIK, tidl. Tharaldsens Pensjonatskole

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.12.1955
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8706/1955162.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 071 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

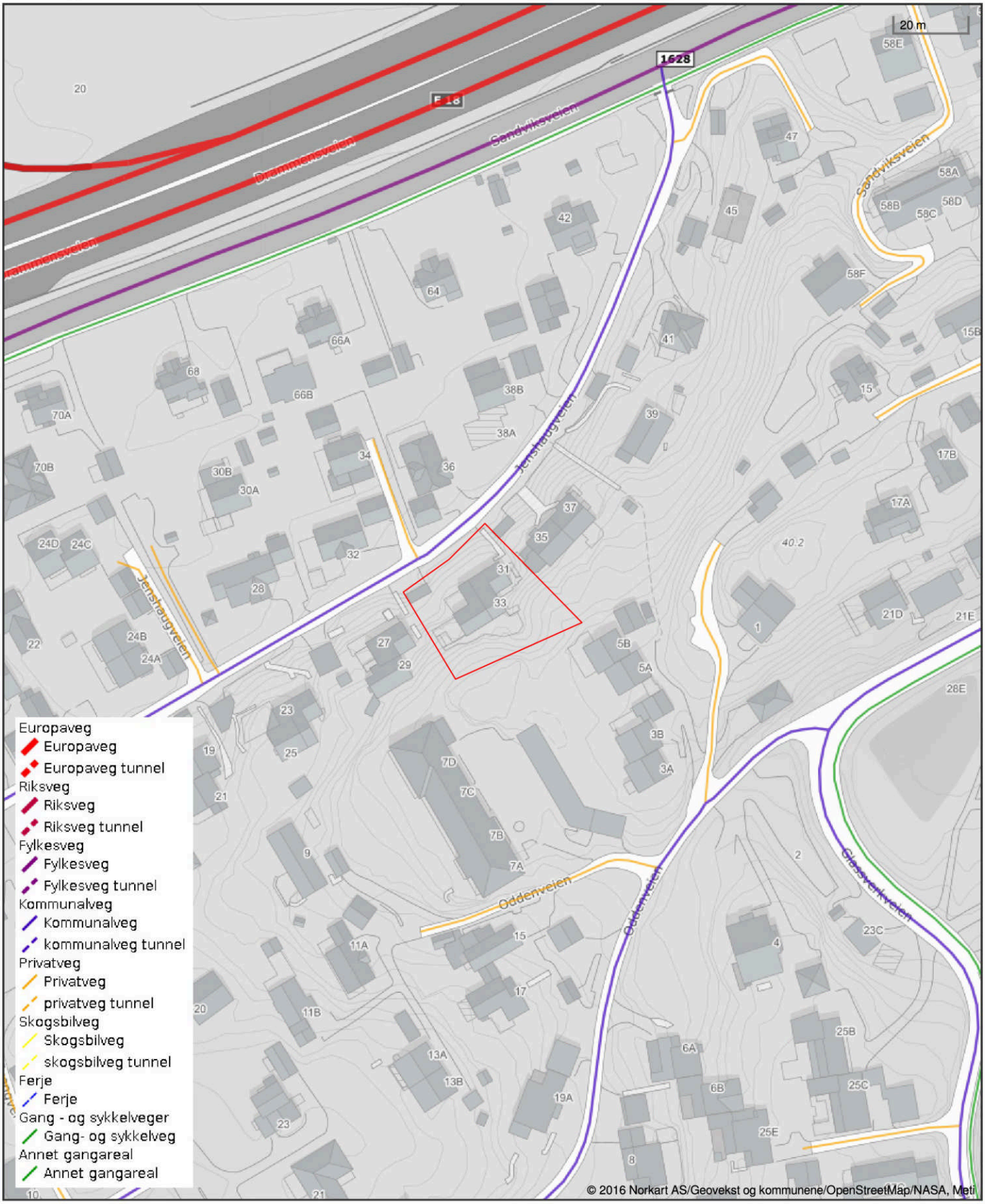
Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

Utskriftsdato: 08.07.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 11/541//



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

Bærum kommune

VAledninger

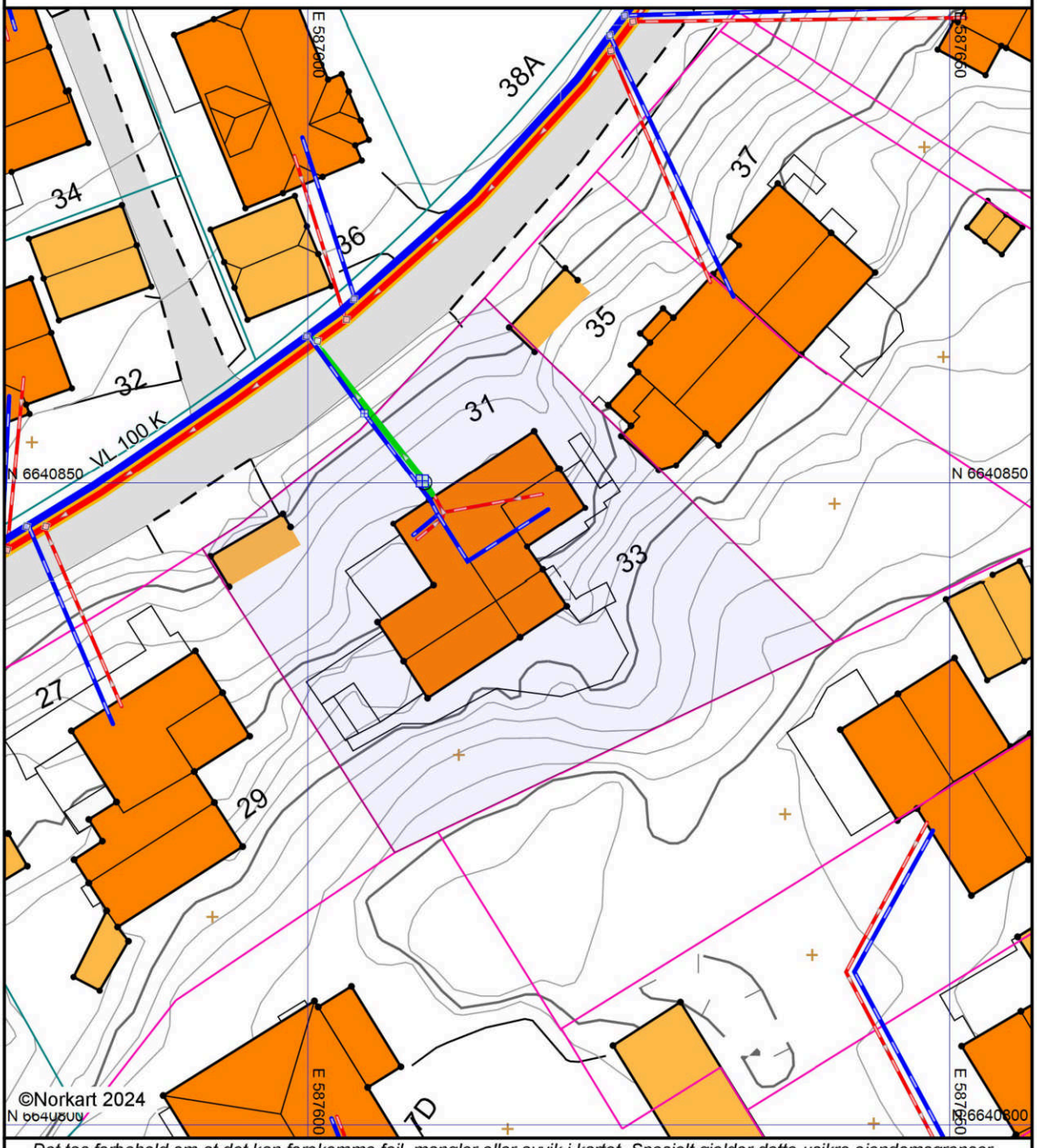
Eiendom: 11/541/0/2
Adresse: Jenshaugveien 33
Dato: 08.07.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 08.07.2024

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	541	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Jenshaugveien 33, 1363 HØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	6 095,62 kr
Feiing	362,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Slam	1 033,86 kr
Vann	4 933,12 kr
Sum	**16 763,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	4 338,59 kr	2 169,30 kr
Vann etter areal	150 m2	39,38 kr	1/1	0 %	5 906,25 kr	2 953,13 kr
Avløp etter areal	150 m2	48,75 kr	1/1	0 %	7 312,50 kr	3 656,25 kr
Andel fastpr. sept.t av 3 m3	1.5 m3	689,23 kr	1/1	0 %	1 033,84 kr	516,93 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	2 stk	105,00 kr	1/1	0 %	210,00 kr	105,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	171,00 kr	1/1	0 %	171,00 kr	85,50 kr
				Sum	**18 972,18 kr**	**9 486,11 kr**

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.07.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 11/541//2



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.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 070,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6640828,82	**Øst**	587611,75	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6640837,61	587641,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,28	
2	6640822,85	587610,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,25	
3	6640821,23	587606,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
4	6640844,92	587591,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,03	
5	6640846,75	587594,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,41	
6	6640854,15	587604,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,94	
7	6640864,47	587613,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,20	

Utskriftsdato: 08.07.2024

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	541	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Jenshaugveien 33, 1363 HØVIK								

Avtale 90074179 (Avgiftsadresse: Jenshaugveien 33)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje stue	A1	25.04.2023	08.04.2021	Utført	Utført
Fyrrom	A3	25.04.2023	08.04.2021	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**11**	Bnr:	**541**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Jenshaugveien 33, 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	**Tiltak**	**Dokumenter**					
56/53	Tomannsbolig og garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
79/841	Levegg m/tak	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Skatteetaten

Dato
12.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 11 Bnr 541 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Jenshaugveien 33, 1363 HØVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 2 619 771
Som sekundærbolig:	kr 9 727 564

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten

Dato
22.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 11 Bnr 541 Fnr 0 Snr 2

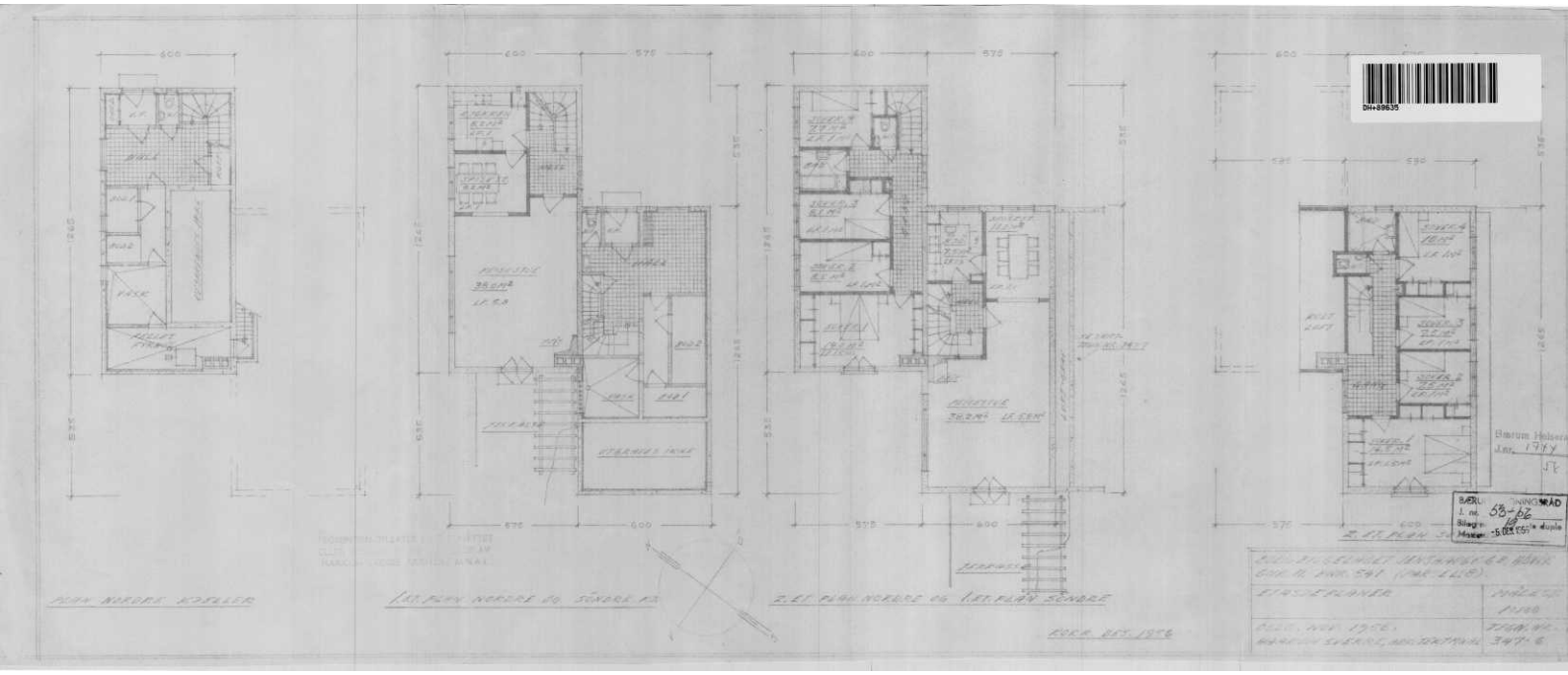
Eiendommens adresse:

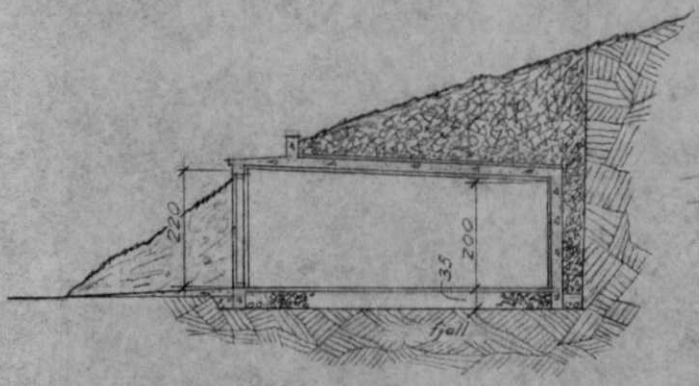
Jenshaugveien 33, 1363 HØVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

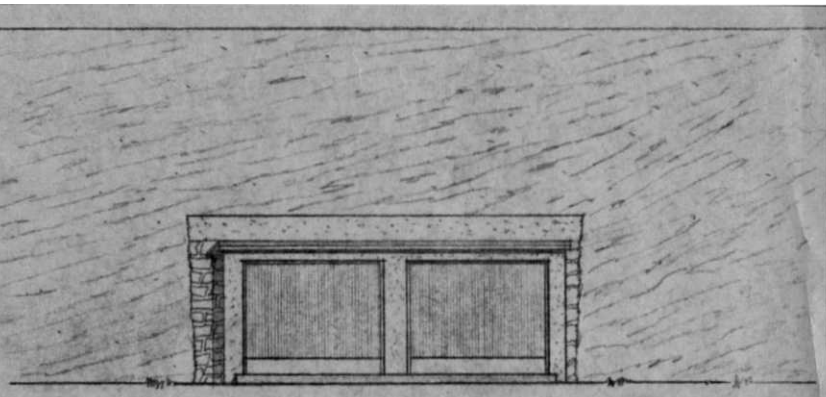
Som primærbolig:	kr 2 498 511
Som sekundærbolig:	kr 9 994 045

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

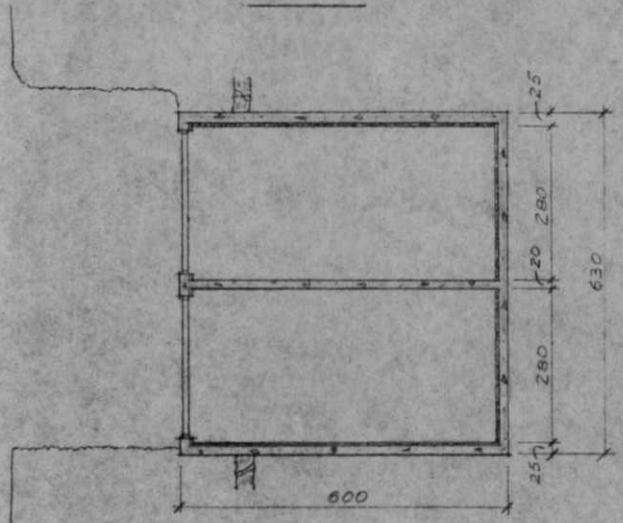

PLAN NORDRE KOTELER
1.ET PLAN NORDRE OG SØNDRE FØ
2.ET PLAN NORDRE OG 1.ET PLAN SØNDRE
ROCK ARC 1976



Snitt



Fasade mot Jenshaugv.

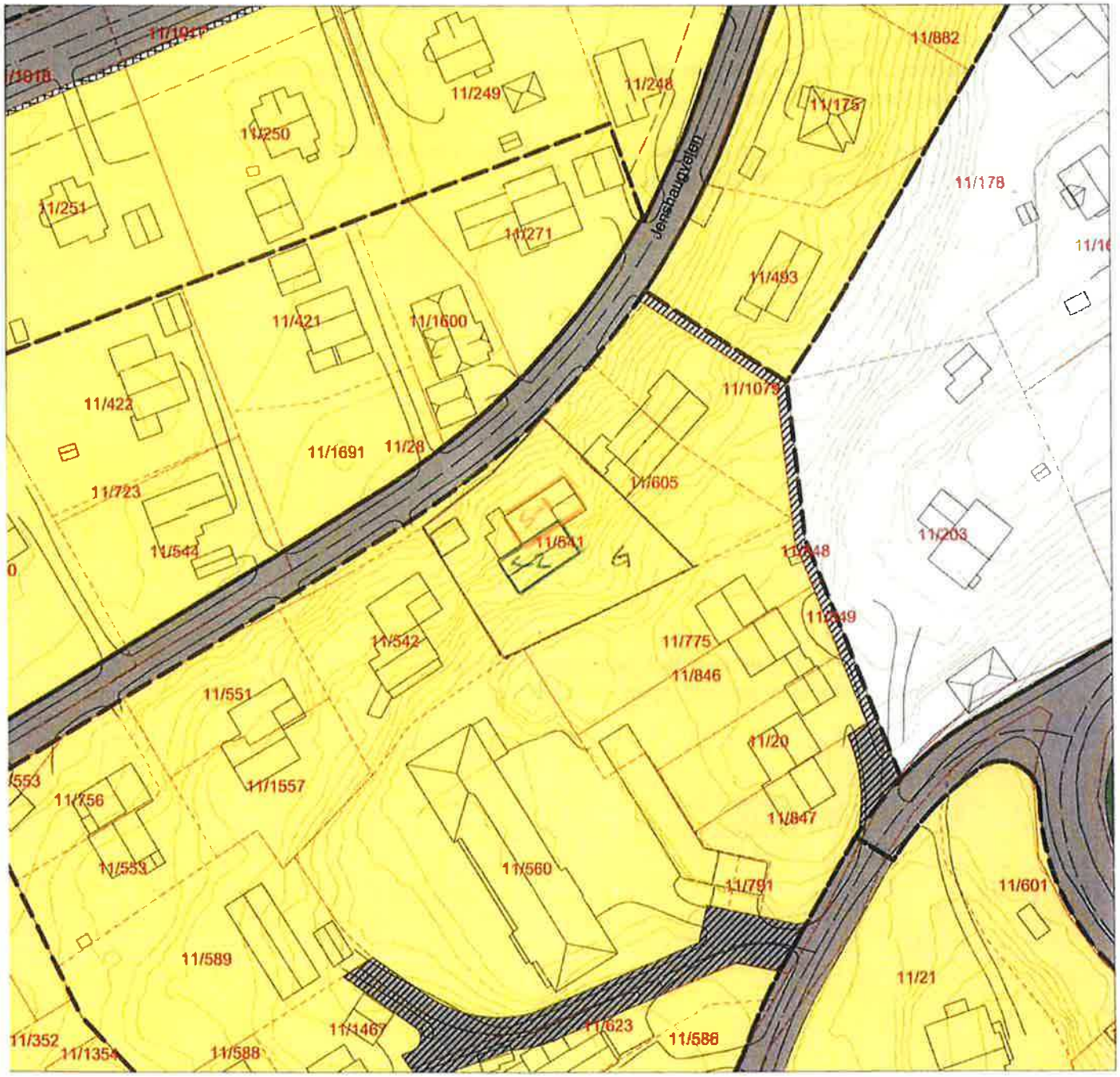


Plan.

Jenshaugveien.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr 53-52
Bilag nr. 29 in duplo
-8 MAR. 53

Boligbyggelaget Jenshaugveien 6 B, Høvik.	
Dobelt-garasje.	
Gnr. 11, bnr. 541 (parsell 6) Jenshaugveien 6 B.	
Plan — snitt og fasade.	M=1:100
OSLO, FEBRUAR 1958. HAAKON SVERRE, ARKITEKT MNAL	Tegn. nr. 347-25



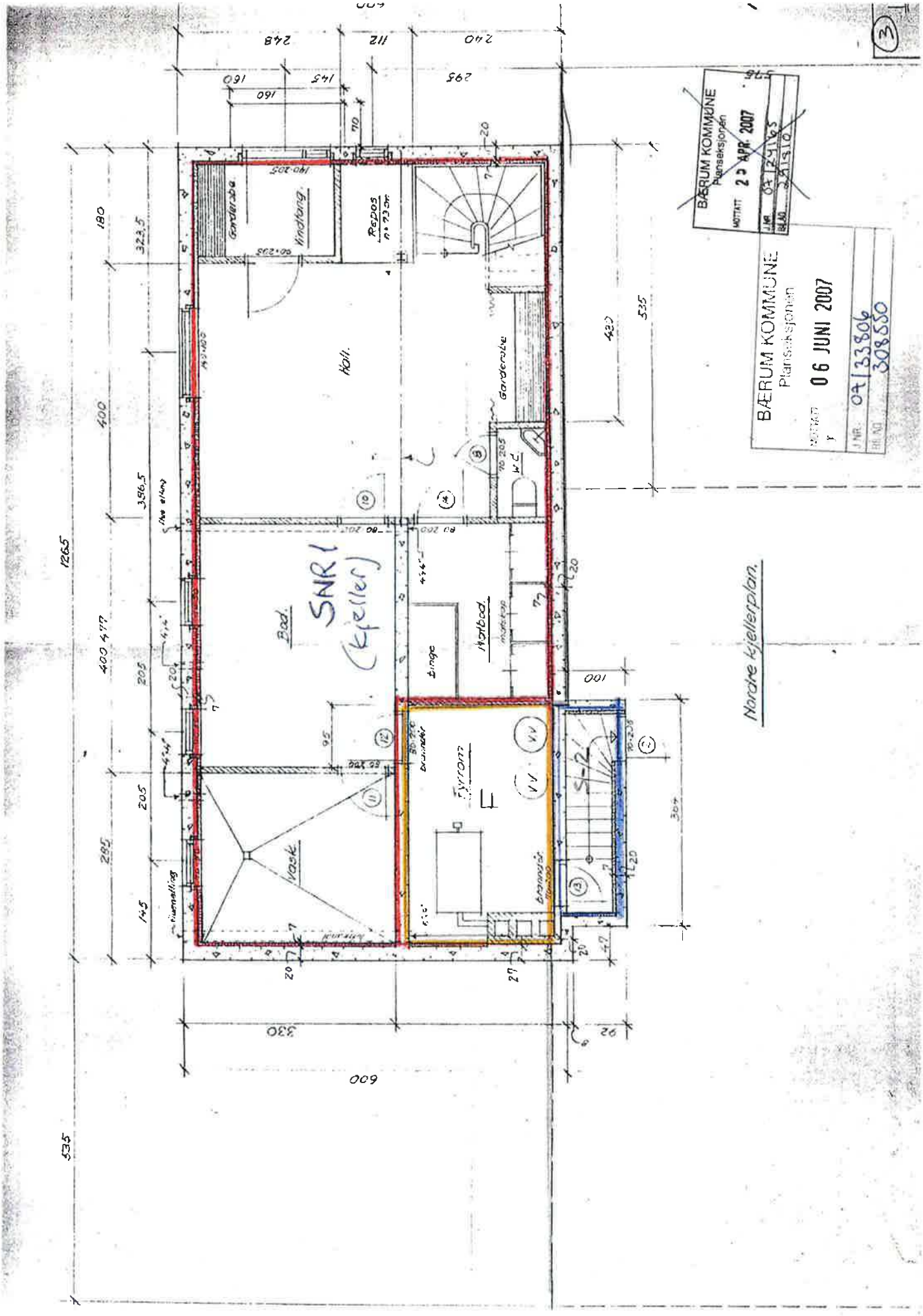
SCALE 1 : 1 000

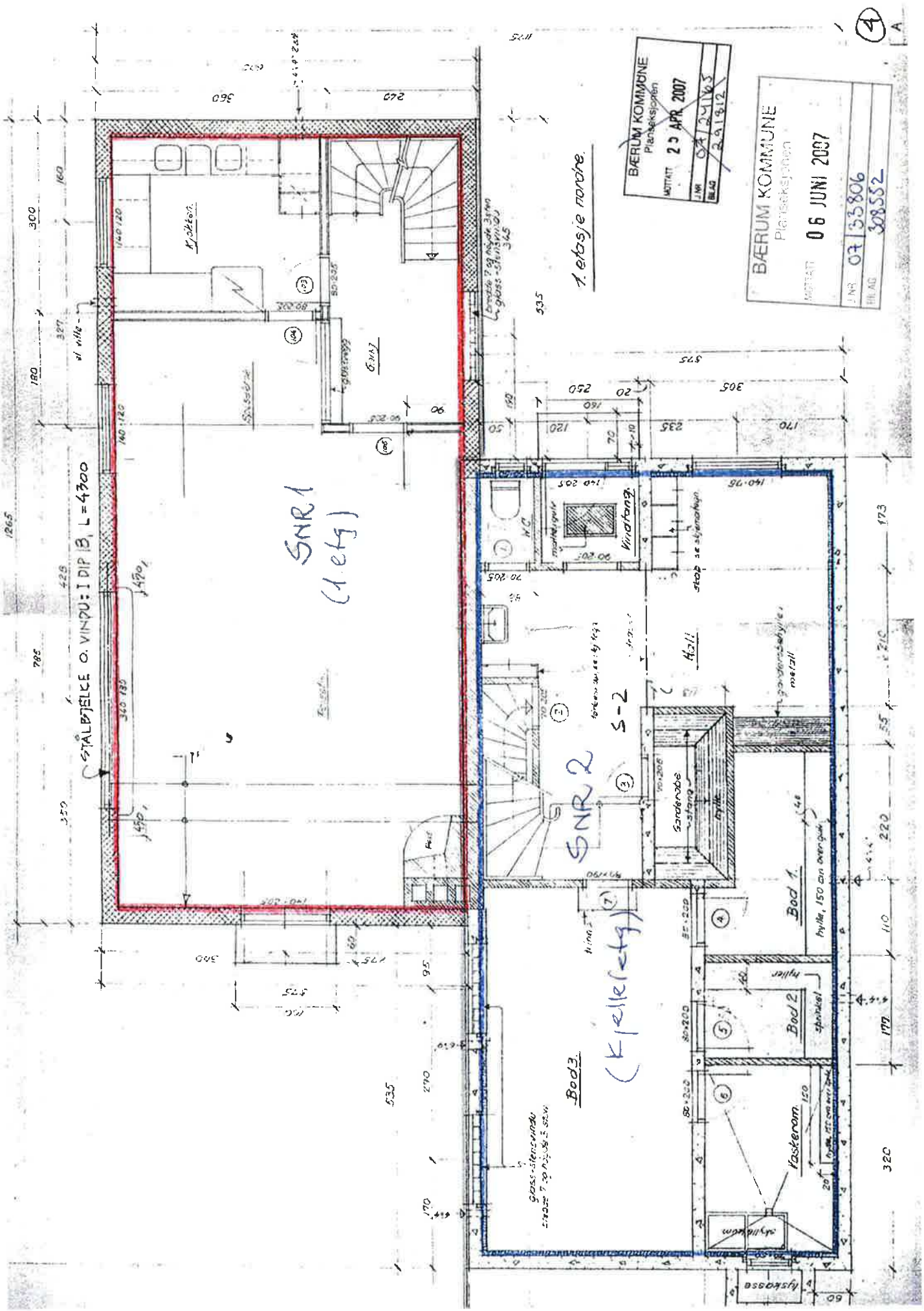
20 0 20 40 60

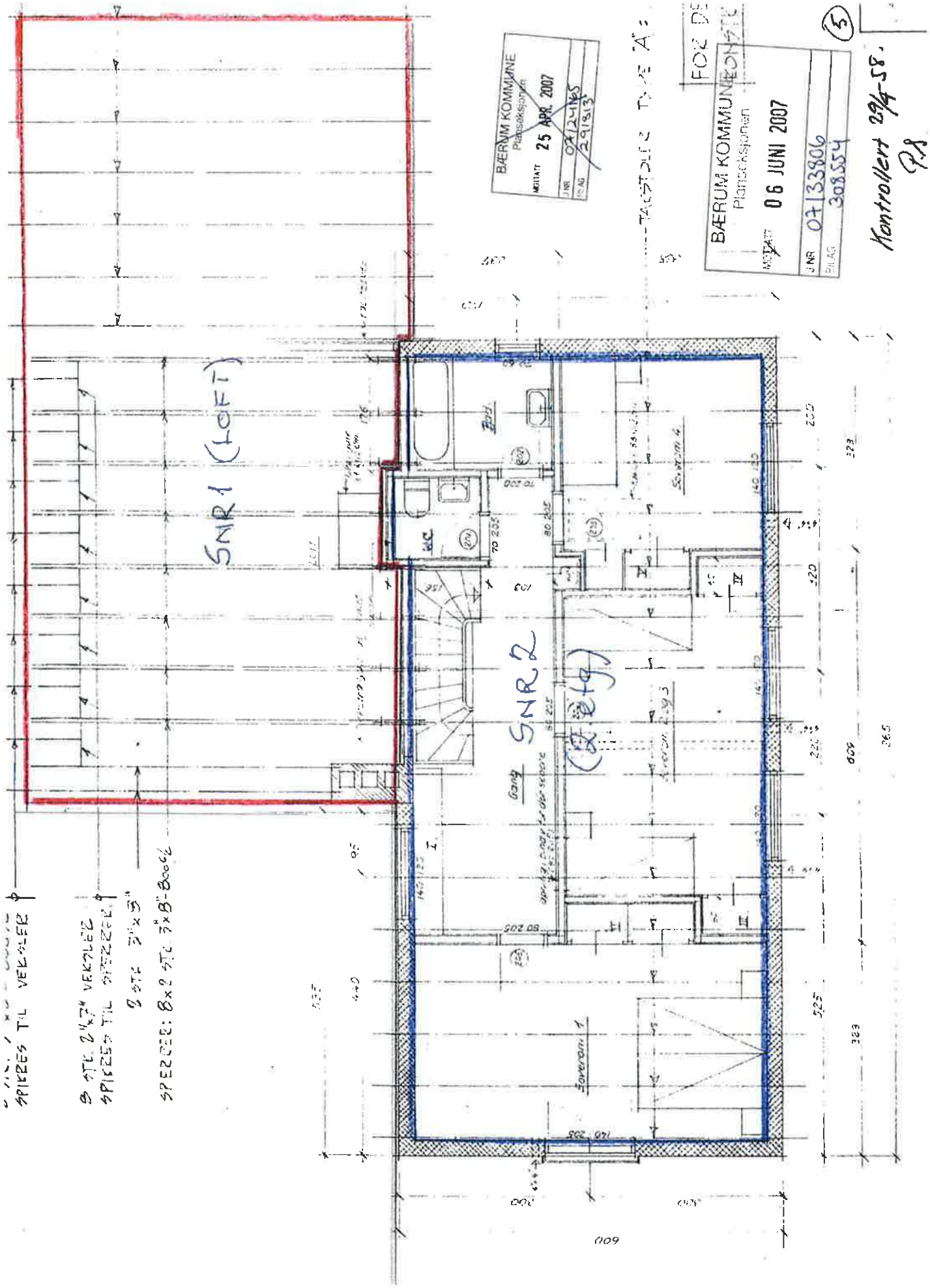
METERS

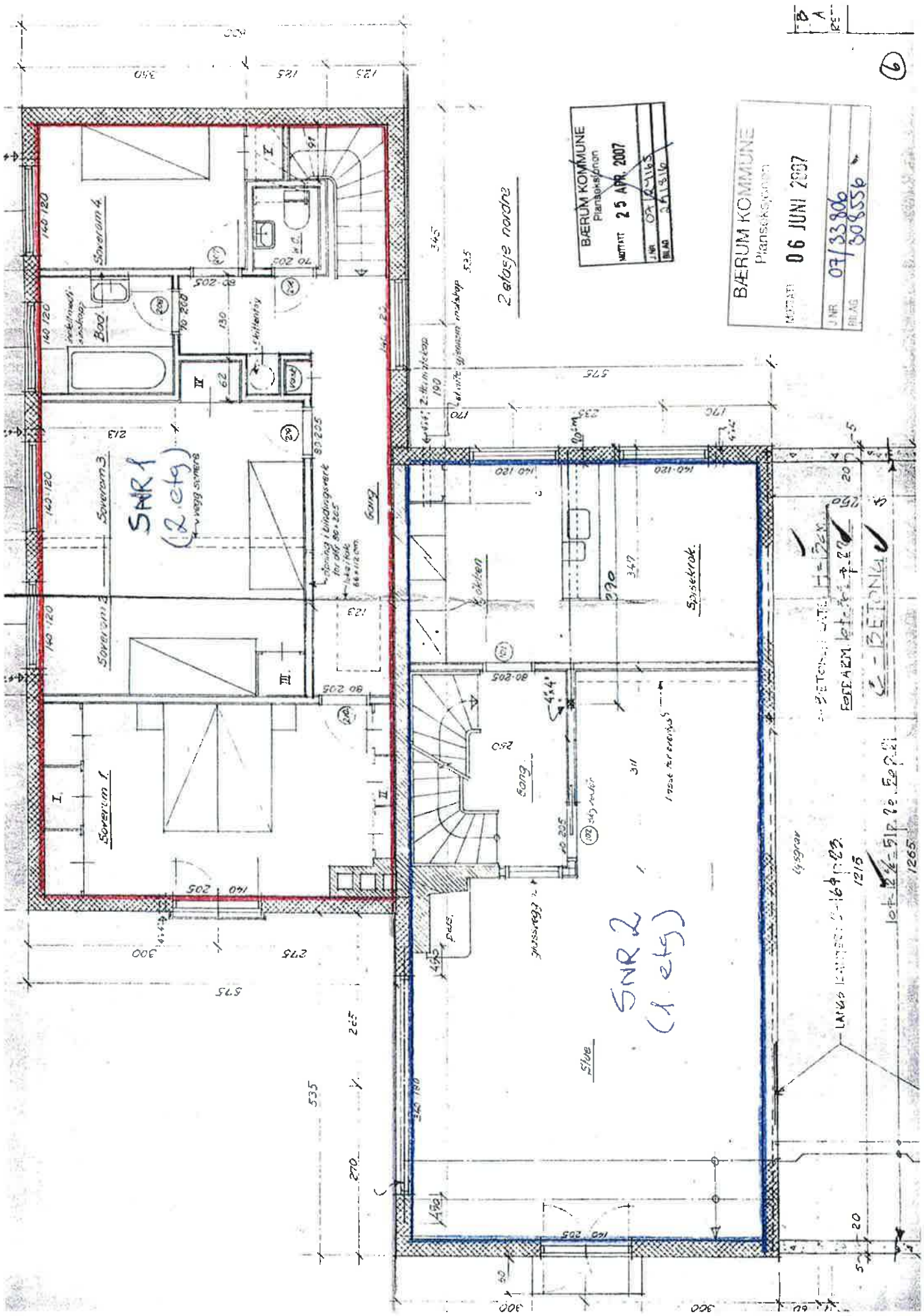
N

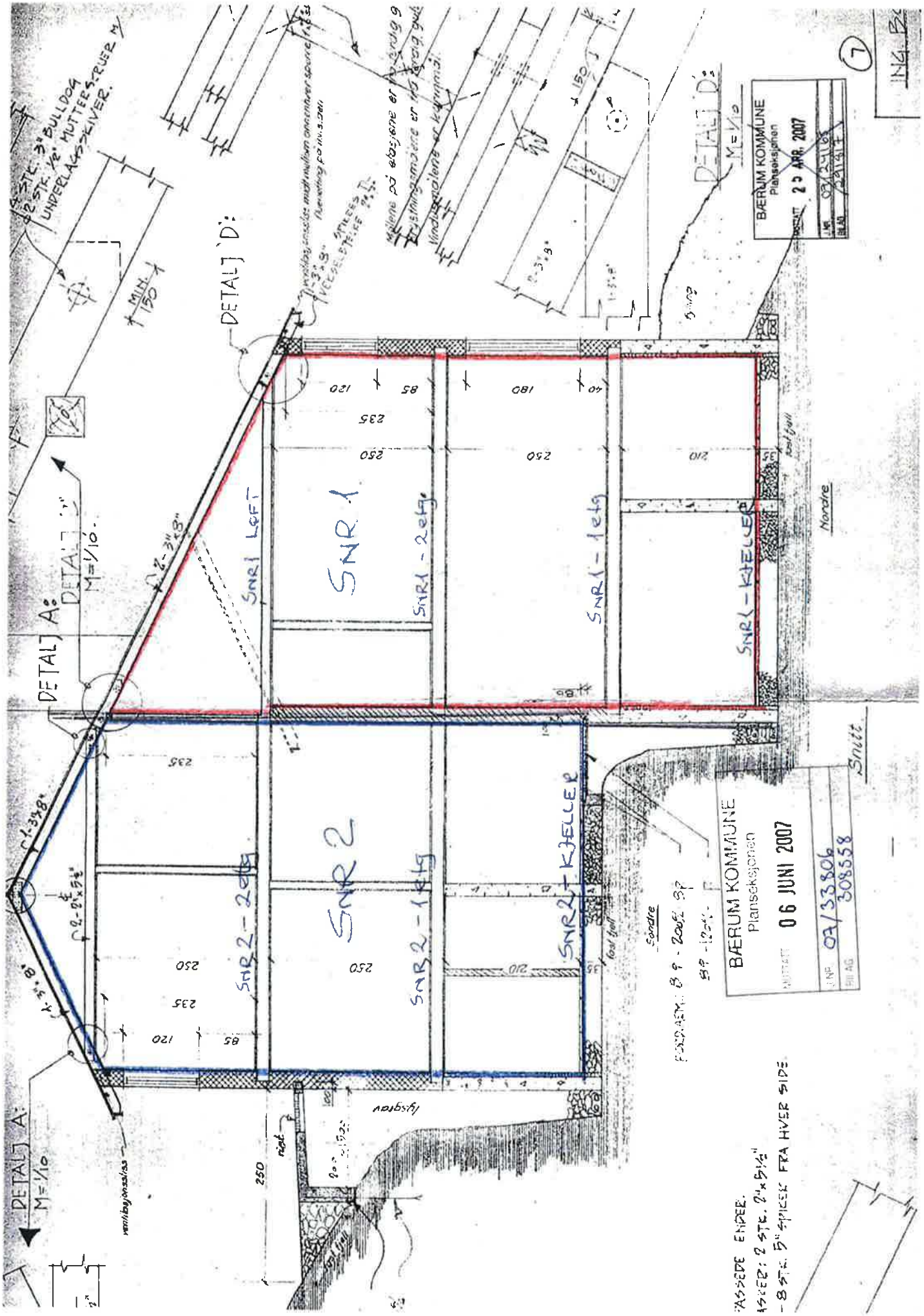
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 0 6 JUNI 2007
J.NR. 07/33806
BILAG 308544


BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 23 APR. 2007
BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 06 JUNI 2007
J.NR. 07/133806
BR.NO. 308550
SNR 1
(kjeller)
Bad.
Entre
Hall.
Garderobe
Vindfang
Repos
Trappe
Vask
Entre
Hjørnbad
Nordre kjellerplan.


BÆRUM KOMMUNE
Plan- og miljøseksjonen
MOTTATT 23 APR 2007
J.NR 07/21963
BILAG 2911912
BÆRUM KOMMUNE
Plan- og miljøseksjonen
MOTTATT 06 JUNI 2007
J.NR 07/33806
BILAG 308552
1. etasje nordre
SNR 1
(1 etg)
SNR 2
S-2
(kjeller etg)
STÅLBJELKE O. VINDU: I DIP 18, L=4300
Bod 1
Bod 2
Bod 3
Vaskerom
Vindfang
Sandkasse
stige
hylle
hyller, 150 cm overgulv
Glass-stenvegg
Avfallskasse


BÆRUM KOMMUNE
Plantaksjonen
MOTTATT 25 APR. 2007
J.NR 07124165
BILAG 291813
BÆRUM KOMMUNE
Plantaksjonen
MOTTATT 06 JUNI 2007
J.NR 07133806
BILAG 308554
Kontrollert 29/4-58.
SNR 1 (LOFT)
SNR 2
(2 etg)
SPESIFISERT: 8x2 stk 7"x8" Bjelkelag
2 stk 7"x9"
8 stk 2"x7" vekter
SPESIFISERT TIL VEKTER


BÆRUM KOMMUNE
Plan- og miljøseksjonen
MOTTATT 25 APR. 2007
J.NR 07/16465
BILAG A1
BÆRUM KOMMUNE
Plan- og miljøseksjonen
MOTTATT 06 JUNI 2007
J.NR 07/33806
BILAG 308556
2 etasje nordre
SNR 1
(2 etg)
SNR 2
(1 etg)
Soverom 4
Soverom 3
Soverom 2
Soverom 1
Bad
Kjeller
Gang
Stue
Kjøkken
Spisestue
Kjøper
Selger
E-BETONG

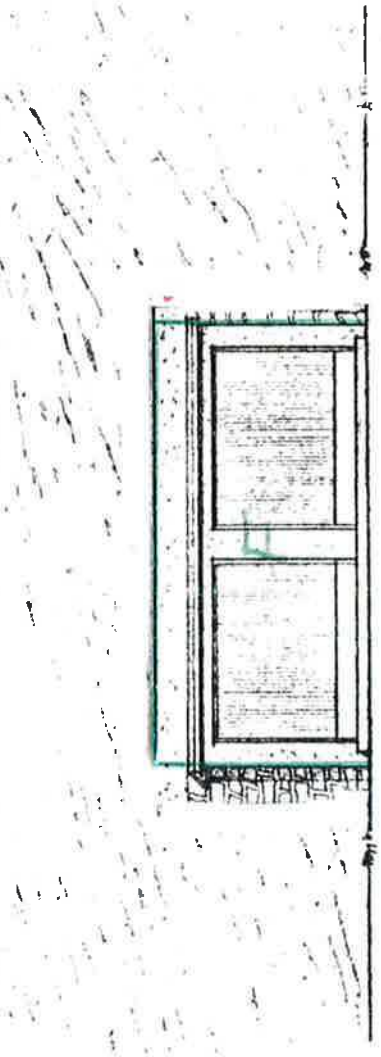

DETALJ A:
M=1/10
DETALJ D:
M=1/10
SNR 1
SNR1 LEFT
SNR1 - 2etg.
SNR1 - 1etg
SNR1 - KJELLER
SNR 2
SNR2 - 2etg
SNR2 - 1etg
SNR2 KJELLER
Nordre
Søndre
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
06 JUNI 2007
09/33806
308558
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
23 APR. 2007
09/25106
229141
MIN. 150
250
235
210
180
120
85

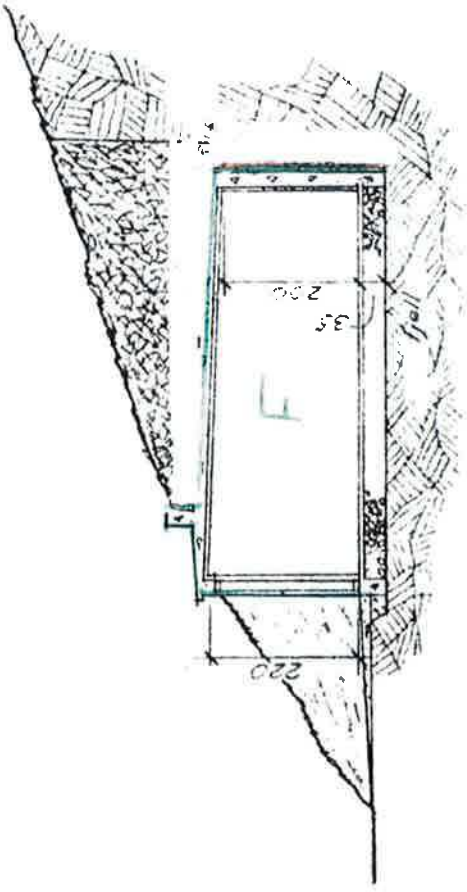
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTATT 06 JUNI 2007
JNR 07/33806
PR.NO 308559

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 53-52
Bilag nr. 29 In duplo
-8 MAR '53

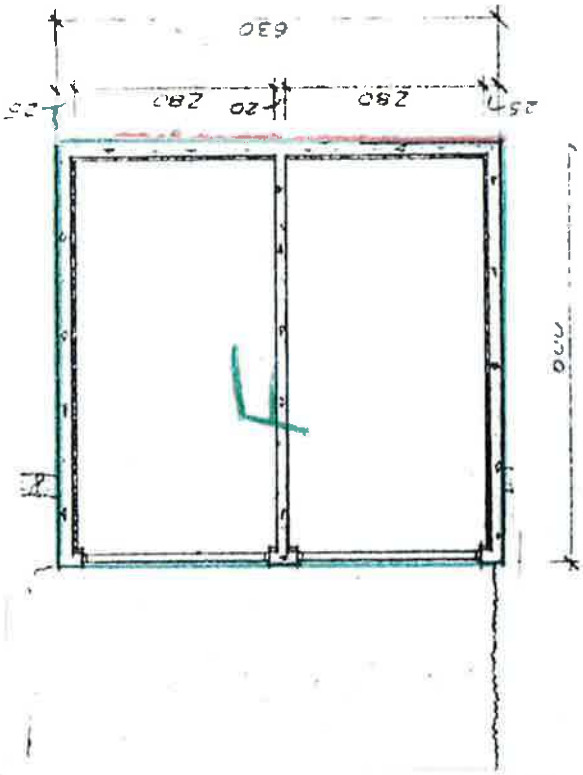
Eiendom, gnr.lnr. Tenshougveien 62, Høvik
Enbolig- garasje
Gnr 14 Lnr 541 (parsell 8) Tenshougveien 62
Plan — snitt og fasade. M=1:100
Oslo, FEBRUAR 1958. Tegn. nr 347-25
HJALMAR EVERTSEN, ARKITEKT MNAL

Fasade mot Tenshougv.





Snitt



Plan.

Tenshougveien

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jenshaugveien 33, 1363 Høvik
Gnr. 11, Bnr. 541, Snr. 2, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250440

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

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

E-post: fredrik.martinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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