

aktiv.





Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner

Henrik Ernesto Øygarden

Mobil 480 95 859

E-post henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 350 000,-
Omkostn.: Kr 135 100,-
Total ink omk.: Kr 5 485 100,-
Selger: Hanna Sommer Øyre

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 190/266 kvm
Tomtstr.: 730.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 357, bnr. 309
Oppdragsnr.: 1007240206

Innholdsrik enebolig med 4 soverom og 2 bad - Dobbelgarasje m/ lader - 3 ildsteder - 2 stuer

Velkommen til Skatvedtveien 39!

Praktisk enebolig over to etasjeplan og tilbygget dobbelgarasje med stor kjellerbod. Egen inngang til underetasjen fra bakhage med uteplass/markterasse, ellers er det solrik markterasse på forsiden av huset og overbygget balkong mot bakhagen. Eiendommen ligger på Sætre, med kort avstand til dagligvareforretninger, butikker og handelssenter i Sætre sentrum.

Boligen kan fremheves med:

- Drivhus og grønnsakskasser
- 3 markterrasser + balkong
- Kjellerbod på ca 38 m²
- 2 bad
- 2 stuer
- 4 soverom
- 3 ilsteder
- Dobbelgarasje med lader
- Flott utsikt
- Barnevennlig
- Separat vaskerom
- Jacuzzi
- Mulighet for utleie



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	109
Energiattest	114
Nabolagsprofil	120
Brukstillatelse	123
Kommunale avgifter	124
Meglerinfo	125
Tegninger	126
Reguleringskart	136
Oversiktskart	138
Servitutter	139
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 m²

BRA - e: 76 m²

BRA totalt: 266 m²

TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m² Entré/allrom, trappegang, kjellerstue, soverom, bad/wc, Vaskerom, bod, teknisk rom

BRA-e: 40 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 103 m² Entré/trappegang, kjøkken, spisestue, Stue, 3 soverom, dusj/wc

BRA-e: 36 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

Kjeller

23 m²

1. etasje

47 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser, balkong og uteplass inngår i TBA arealet. Uteplass ved innkjørsel er ikke medtatt i TBA arealet men er oppmålt til ca. 16m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

730.3 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt over to nivåer. Gruslagt gårdsplass med flere biloppstillingsplasser og innkjørsel til dobbel garasje. Tomten og hagen er pent opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker, frukt og bær trær. Solrik markterrasse og overbygget balkong. Solrik terrassebygg nederst i hagen med utsyn over indre Oslofjord.

Beliggenhet

Praktisk enebolig over to etasjeplan og tilbygget dobbelgarasje med stor kjellerbod. Egen inngang til underetasjen fra bakhage med uteplass/markterrasse, ellers er det solrik markterrasse på forsiden av huset og overbygget balkong mot bakhagen med fjord utsikt. Eiendommen ligger på Sætre, med kort avstand til dagligvareforretninger, butikker, restauranter, kaféer og handelssenter i Sætre sentrum. Området har kort avstand til sjøen med båthavn, marina samt flere fine badeplasser. Flotte turområder sommer som vinter, med oppkjørte skiløyper om vinteren og kyststi om sommeren. Barneskole, ungdomsskole og barnehager i nærmiljøet, samt idrettshall og treningssenter. Bussforbindelse til Drammen, Asker og Oslo.

Adkomst

Adkomst fra Skatvedtveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Ødegården barnehage, Utsikt1 og Askeladden barnehage, Spiren barnehage, Espira Årosfjellet barnehage og Slingrebekken barnehage.

Skolekrets

Sætre skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Dammen med linje 250, 250N, 255E og 261 ca 1 km

Tog. Røyken stasjon med linje L1 ca 13,5 km

Bygningssakkyndig

Jan Nicolai Vedeler Aamot

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttertak på bolig og tilbygget garasje er tekket med Planja takplater. Yttervegger over grunnmur på boligen er oppført i isolerte stenderverks- /bindingsverkskonstruksjoner,

belagt med vindsperre og diffusjonssperre.

Yttervegger over grunnmur på garasjen er oppført i antatt uisolerte stenderverks- / bindingsverkskonstruksjoner. Innvendig belagt med gips og plater. Utvendig kledning av beisede/malte stående trepaneler og liggende trepaneler på øvre del av gavelvegger. Saltak oppført i uisolerte trekonstruksjoner. Undertak av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Helrenovasjon av bad oppe - Støping + legging av foliemembran og legging av fliser på baderomsgulv med nedsenk og sokkelflis; Byttet sluk og avløp til servant samt nye vannledninger til bad RIB system. Baderom - Elarbeid, nye varme kabler, spotter, brytere, støpsler og baderomsløs

Arbeid utført av: Hurum Mur & Flis; ABRS RØR SÆTRE AS; Vestfjorden Elektro AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Hurum Mur & Flis; Støping + legging av foliemembran og legging av fliser på baderomsgulv med nedsenk og sokkelflis. ABRS RØR SÆTRE - Byttet sluk og avløp til servant samt nye vannledninger til bad RIB system.

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

Ja

Beskrivelse: Beskrevet i salgsoppgave ved kjøp i 2021 og ikke forandret siden. "Synlige sprekker i grunnmur i den ene boden i u. etg"

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: Hjemmelader og Varmvannstank oppkobling

Arbeid utført av: E.ON Drive og Hurum Electro

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Lader installert av E.ON DRIVE/Ethel i 2021

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)?

Ja

Beskrivelse: Regnvannsavløp på gårsplassen gjort av faglært svigers. Pusset opp øvre etg. inkludert maling av overflater, nytt gulv, oppusset og nytt kjøkken samt ny garderobe løsning

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny terrasse på berg satt opp av faglært ektemann

Tilleggs kommentar:

Ny OSO Saga S 200 2kW Varmtvannsbereder, hard koblet til strøm. Pusset opp øvre etg. inkludert maling av overflater, nytt gulv, oppusset og ny kjøkken øy samt ny garderobe løsning

Innhold

Boligen går over 2 plan og ligger på en 730 m² tomt og har vinterhage, grønnsakskasser, dobbelgarasje, 3 markterrasser og en balkong.

1. etasje inneholder entré/trappegang, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom, bad.

Underetasjen inneholder entré/allrom, trappegang, kjellerstue, soverom, bad/wc,

Vaskerom, bod, teknisk rom.

Vi tar med intervju med selger:

Hvordan er parkeringsmulighetene? - Parkeringsmulighetene er veldig gode.

Eiendommen har en stor parkeringsplass og garasje, med plass til minst tre biler, samt båt og henger. Det er både praktisk og romslig, og har vært en stor fordel for oss.

Når kjøpte dere eiendommen? - Februar 2021

Hva var avgjørende for valget deres? -Det som var avgjørende for oss, var det flotte uteområdet og selve huset.

Hvorfor skal dere flytte? - Til Australia

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest? - Uteområdet har vært helt fantastisk – et perfekt, usjenert sted å nyte både solen på sommeren og snødekte omgivelser om vinteren. Hele tomten er inngjerdet, noe som har gjort det trygt for både hund og unger til å løpe rundt uten at vi har vært bekymret for at de skal forsvinne. I tillegg har uteområdet vært ideelt for å dyrke blomster, grønnsaker og frukt, og det har vært perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Dette er noe vi virkelig kommer til å savne.

Hva har dere likt best med området? - Beliggenheten er fantastisk, med nærhet til alt vi trenger – marka, sjøen, butikker, restauranter, barnehage og skole. Samtidig ligger det i et rolig og usjenert område, som gir en perfekt balanse mellom praktisk tilgang og fredelige omgivelser.

Er det noe dere ikke er fornøyd med? - Nei, flytter vi tilbake til Norge i fremtiden kommer det til å bli Sætre igjen

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området? - Boligen og området er fantastiske gjennom alle årstider. Om vinteren er det et ekte vinterparadis med snødekt landskap som gir en rolig og stemningsfull atmosfære. Uteområdet er perfekt for å nyte vinteren, enten med vinteraktiviteter, grille pølser og nyte utsikten fra terrassen, eller kose seg inne med en varm peis eller utendørs boblebad. Våren byr på et blomstrende landskap, der hagen fylles med fargerike blomster og grønnsaker, og den friske luften fra nærmeste skog og mark gir en herlig følelse av vår. Sommeren er lys og solrik, med lange, varme dager som kan nytes ute i hagen eller ved sjøen. Om høsten forvandles området til et fargerikt eventyr med vakre høstfarger på trærne, og den rolige atmosfæren gjør det til en ideell tid for utendørsaktiviteter.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord - Hjemmekoselig, naturskjønt, innbydende.

Standard

Yttertak:

Yttertak på bolig og tilbygget garasje er tekket med Planja takplater.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. I hovedsak er nedløpsrør tilkoblet nedgravde drenerør, eller dels nedgravde drenerør.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur på boligen er oppført i isolerte stenderverks- / bindingsverkskonstruksjoner, belagt med vindsperre og diffusjonssperre. Yttervegger over grunnmur på garasjen er oppført i antatt uisolerte stenderverks- / bindingsverkskonstruksjoner. Innvendig belagt med gips og plater. Utvendig kledning av beisede/malte stående trepaneler og liggende trepaneler på øvre del av gavelvegger.

Takkonstruksjon:

Saltak oppført i uisolerte trekonstruksjoner. Undertak av tre.

Vinduer:

Malte vindusrammer med enkle glass i bod under garasjen og i garasje. Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2 og 3-lags isolerglass fra 2001, 2007, 2008 og 2021. Markiser over enkelte vinduer.

Dører:

Inngangsdør til boligen fra underetasje og 1. etasje. Glatte malte overflater og glassfelt. Dør til bod under garasje med malte glatte overflater. Innerdører med malte overflater med pressede profiler. To-fløyet dør med glassfelt til kjellerstue i underetasjen.

Garasjeport:
Elektrisk leddport.

Balkongdør/terrassedør:

To-fløyet terrassedør med dørrammer, dørkarmer og dørblader i tre med malte overflater og 2-lags isolerglass fra spisestue. Enkle balkongdører med dørrammer, dørkarmer og dørblader i tre med malte overflater og 2-lags isolerglass fra stue og hovedsoverom.

Balkong/terrasser:

Solrik markterrasse på ca. 41m². ved hovedinngang til huset med direkte adkomst til/ fra gårdsplass og hage samt spisestue. Terrassen er oppført i impregnerte trekonstruksjoner. Veggmontert markise. Overbygget balkong på ca. 6,7m². med adkomst fra stue og hovedsoverommet. Balkongen er oppført i utkragede trekonstruksjoner. Malt tredekke. Rekkverk oppmålt til 0,915 meter.

Gulv:

Malt betongdekke i teknisk rom og vaskerom. Pusset betongdekke i bod i underetasjen. Flisbelagte gulvoverflater i entré/gang, trappegang og soverom, og parkettgulv på soverom i underetasjen. Laminatgulv i entré/trappegang, kjøkken, stuer, mellomgang og soverom i 1. etasje.

Vegger:

Utførede trepaneler med behandlede overflater, ellers pussede og malte glatte gips/platebelagt vegger.

Himlinger:

Malte trepaneler, takess himlingsplater og gipsplater med pussede og malte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Betongdekke mot grunn i underetasjen og i bod i garasjen. Etasjeskiller mellom bod og garasje oppført i armerte betongkonstruksjoner. Etasjeskille mot 1. etasje antas å være oppført i trebjelkelag, antatt isolert med isolasjonsmatter. Etasjeskille mot kaldtloft er oppført i trebjelkelag, isolert med løs isolasjon.

Pipe og ildsted:

Pipestokk sannsynligvis oppført i elementsten, utvendig belagt med teglstensbelegning. Vedovn i entré/gang i underetasjen, åpen peis i kjellerstue og elementpeis med innsats i stue i 1. etasje. Gnistfangere/fliser på gulv ved samtlige ildsteder. Feieluke i bunn av pipestokk i entré/gang i underetasjen.

Rom under terreng:

Deler av underetasjen er under terreng, mot gårdsplass og vei. Åpne betongvegger/

Lecavegger i bod, teknisk rom og vaskerom. Utforede vegger i kjellerstue.

Krypkjeller:

Kryprom under deler av kjøkkenet. Adkomst via luke i grunnmur fra bod i underetasje. Ringmur er oppført i Lecasten. Dels utgravd, grunn er belagt med fyllmasse. Tilstrekkelig utlufting, med lufteluker i hver kortvegg. Synlige avrenningsrør fra taknedløp.

Innvendige trapper:

Lukket tretrapp med malte trappevanger, inn-/opptrinn og rekkverk. Trinn er belagt med trappeneser/teppefliser.

Bad kjeller:

Våtrommet er av eldre dato. Oppføringsåret er ikke opplyst, men antas å være fra før 1997. Flisbelagte veggoverflater. Gipshimlinger med pussede og malte overflater. Flisbelagte gulvoverflater. Åpne sluk i gulv. Hjelpesluk i hovedgulv og under hjørnebadekar og hovedsluk under dusjkabinett. Synlige vannlås, klemringsfunksjoner og smøremembran. Støpt mur-/betongdekke. Vegger på våtrom er utført og antas å være belagt med gipsplater med smøremembraner. Bad/wc er utstyrt og innredet med baderomsinnredning med profilerte heltrefronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører og overbelysning. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Hjørnebadekar med hånddusj. Frittstående dusjkabinett med blandebatteri, hånddusj og vegger i herdet glass. Dusjvegg i frostet glassbyggersten. Veggmontert elektrisk håndkletørker. Elektrisk avtrekksvifte med direkte utsug via yttervegg. Veggventil. Varmekabler i gulv.

Vaskerom kjeller:

Våtrommet er av eldre dato. Oppføringsåret er ikke opplyst, men antas å være fra før 1997. Pussede og malte betong-/murvegger. Malte trepaneler. Malt betong-/murdekke. Synlig åpent sluk av plast under benkeskap. Sluket er av eldre årgang og er sannsynligvis fra oppføringsår. Membran er ikke synlig i sluk. Vaskerom er utstyrt med benkestammer og veggstammer med glatte fronter med børstede stålgrep. Laminerte benkeplater. Oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin og tørketrommel. Elektrisk avtrekksvifte (viften er montert etter befaring).

Bad 1. etasje:

Våtrommet errenovert i september 2024 og er utført i regi av dagens eier. Vegger er belagt med baderomsplater. Sokkelfliser langs gulv. Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater. Innfelte spotter. Vegger på våtrom er oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre. Dels isolerte med isolasjonsmatter. Foliemembran fra Mapei med smøremembran på nedre del av vegg. Flisbelagte gulvoverflater. Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone. Åpne sluk i nedsenket dusjsone. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og foliemembran fra Mapei, dels med

smøremembran og gjennomføringsmansjetter/hjørnemansjetter. Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører og overbelysning. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Elektrisk avtrekksvifte med direkte utsug via yttervegg. Avtrekksvifte montert ved dusjhjørnet. Elektriske varmekabler i gulv.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med profilerte fronter med stålgrep, enkelte fronter med vitrineglass. Fliser på vegg og mellom benkestammer og veggstammer. Laminerte benkeplater. Nedfelt benkebeslag med avrenningsplate i kompositt med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass til frittstående kjøleskap. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, sittebenk med oppbevaringsplass og kjøkkenøy som romdeler mot spisestue. Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål over koketopp. Direkte utsug via ventil i gavelvegg.

Vannledninger:

Åpne vannledninger i teknisk rom og vaskerom. Malte kobberrør av eldre og nyere dato. PEX vannledninger i varerør av nyere alder. Skjulte rørføringer på bad/wc, antatt plasttrukket kobber, ellers ikke mulig å kontrollere da rør er innebygde. Skjulte rør-i-rørføringer på dusj/wc. Rør-i-rørsystem med PEX og varerør, ikke mulig å kontrollere da disse er innebygde. Avrenning til vaskerom med sluk i gulv. Utekran med hageslange i malt kobber. Stengeventil i vaskerom. Stengeventiler montert i vaskerom. Disse er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør i plast. Tilkobling av nytt sluk og avløp/toalett til eksisterende avløpsrør.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon. Tilluft og utlufting via vinduer/terrasse- og balkongdører.

Varmtvannstank:

194liters varmtvannsbereder fra 2023 på 2,0kW er plassert på gulv på vaskerommet. Varmtvannsbereder er tilkoblet fast elpunkt. iht. forskrift fra 2010/2014. PEX rørføringer.

Varme:

Elektrisk oppvarming med varmekabler, varmematter og panelovner. Varmepumpe montert i entré/trappegang.

Elektrisk anlegg:

Skjult og åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert

på vegg i mellomgang. Elbillader montert på vegg i garasje.

Info fra takstmann:

Enebolig over to etasjelasn og tilbygget dobbel garasje. Boligen er innvendig oppusset bl.a. med nytt kjøkken, nye gulvoverflater, ny garderobeløsning på hovedsoverommet og nyrenovert dusj/wc i 1. etasje. Isolerglassvinduer fra 2007, 2008 og 2021. Det er utført dreneringsarbeider på gårds plass og nedløpsrør fra takrenner er lagt i rør til drenskum. Ny markterrasse og ute plass. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler, henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig. Opplysninger i eiers egenerklæring og fremvist og oversendt dokumentasjon fra eier er gjennomgått.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Sluk, membran og tettesjikt bad kjeller
- Vegger, membran og tettesjikt bad kjeller
- Gulvkonstruksjon og fall vaskerom kjeller
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom kjeller

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer
- Garasjeport
- Balkong/terrasser
- Overflater gulv
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Rom under terreng
- Krypkjeller
- Innvendige trapper
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varme
- Elektrisk anlegg
- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Overflater vegger og himling bad kjeller
- Overflater gulv bad kjeller
- Gulvkonstruksjoner og fall bad kjeller
- Sanitærutstyr og innredning bad kjeller

- Varme bad kjeller
- Overflater vegger og himling vaskerom kjeller
- Overflater gulv vaskerom kjeller

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber til huset.

Parkering

Parkering på tomt og i garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

27793788

Diverse

Selger tar forbehold om at kjøper på må på eget ansvar søke Asker kommune for godkjenning av utleie av kjeller hvis ønskelig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler, varmematter og panelovner. Varmepumpe montert i entré/trappegang.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 350 000

Kommunale avgifter

Kr 8 672

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2023

Avløp 1 511,82 kr

Feiing 512,00 kr

Renovasjon 5 070,00 kr

Vann 1 578,17 kr

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 199 372

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 797 487

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 357, bruksnummer 309 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/357/309:

30.03.1973 - Dokumentnr: 401713 - Best. om vann/kloakkledn.

Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om

Div. ledninger

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

06.02.1973 - Dokumentnr: 400594 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:357 Bnr:284

01.01.2020 - Dokumentnr: 986129 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0628 Gnr:57 Bnr:309

01.01.2024 - Dokumentnr: 224517 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:357 Bnr:309

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse fra 13.05.1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

133 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

135 100 (Omkostninger totalt)

151 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 485 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 501 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 503 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 135 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 700,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Henrik Ernesto Øygarden
Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner
henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no
Tlf: 480 95 859

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

02.05.2025



















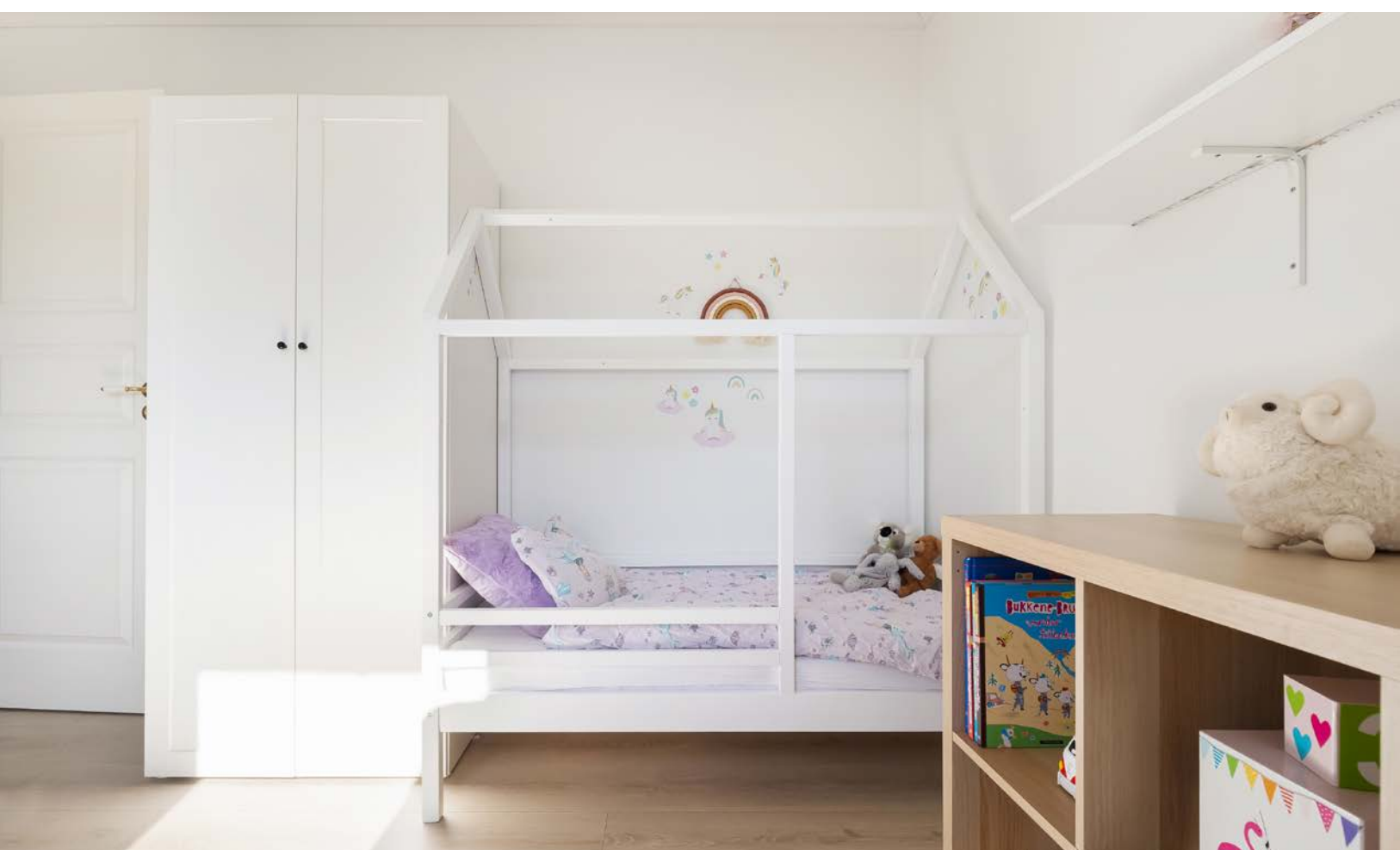






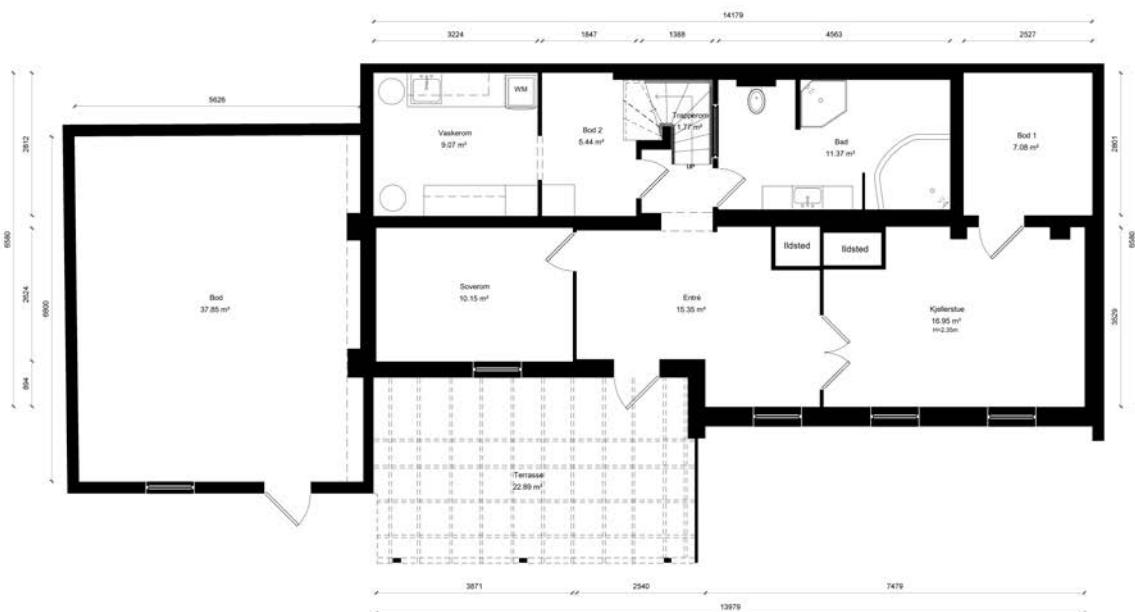












Skatvedtveien 39

Underetasje



Les mer om
arealberegningen



Skatvedtveien 39

Underetasje

Internt bruksareal (BRA-i)	86.80m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	39.67m ²
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	22.89m ²
Ikke måleverdig areal(ALH)	

BRA	86.80m ²
P-rom	71.67m ²
S-rom	15.13m ²



Les mer om
arealberegningen



Skatvedtveien 39

Underetasje



Internt bruksareal (BRA-i)	86.80m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	39.67m ²
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	22.89m ²
Ikke måleverdig areal(ALH)	

BRA	86.80m ²
P-rom	71.67m ²
S-rom	15.13m ²



Les mer om
arealberegningen











































Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Skatvedtveien 39, 3475 SÆTRE

📖 ASKER kommune

gnr. 357, bnr. 309

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 29.11.2024

Rapportdato: 30.03.2025

Oppdragsnr.: 12018-24178

Referansenummer: MM1345

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

Uavhengig Takstingeniør

jan.nic@taksering.as

930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Enebolig over to etasjelas og tilbygget dobbel garasje. Boligen er innvendig oppusset bl.a. med nytt kjøkken, nye gulvoverflater, ny garderobeløsning på hovedsoverommet og nyrenovert dusj/wc i 1. etasje. Isolerglassvinduer fra 2007, 2008 og 2021. Det er utført dreneringsarbeider på gårdsplass og nedløpsrør fra takrenner er lagt i rør til drenekum. Ny markterrasse og uteplass. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler, henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig. Opplysninger i eiers egenerklæring og fremvist og oversendt dokumentasjon fra eier er gjennomgått.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er membranløsninger i våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert, eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller generell alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggesøknadstegninger for tilbygg garasje fra 1986 er fremvist.

Arealer

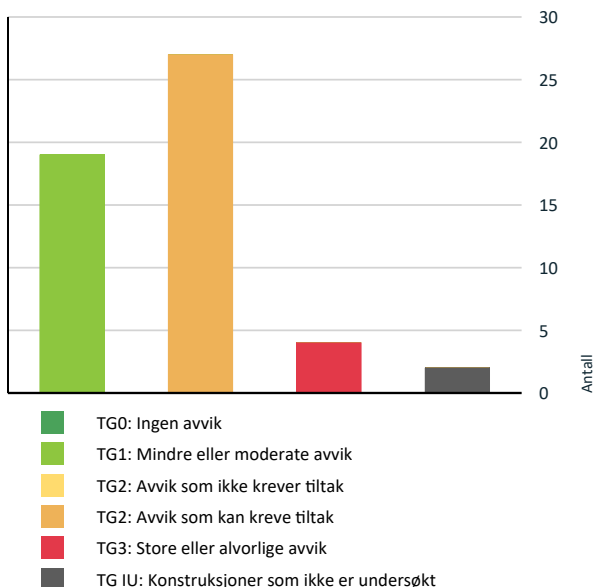
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

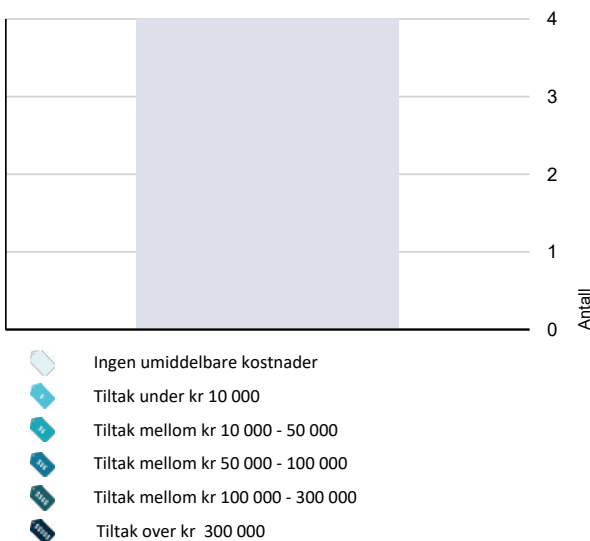
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Gulvkonstruksjon og fall [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Port (garasje) [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger/terrasser [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Gulvkonstruksjoner og fall [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak på bolig og tilbygget garasje er tekket med Planja takplater.

Normal tid før omlegging av takteking er 30-60 år.

Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Takteking er ikke besikttet pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Det var på befaringstidspunktet underkjølt regn, og takteking var belagt med ett tynt islag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål.

I hovedsak er nedløpsrør tilkoblet nedgravde drenerør, eller dels nedgravde drenerør.

Normal tid før utskifting av takrenner, nedløpsrør, beslag er 30-60 år.

Nedløpsrør, takrenner og beslag synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er montert snefangere på begge sider av huset/garasjen, og stigtrinn for feier.

Det er synlige rørforlengere/avrenningsrør tilkoblet nedløpsrør fra tak. Disse er ført under bakken langs grunnmur. Synlige avrenningsrør i krypkjeller

Tilstandsrapport

under deler av kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket er satt på bakgrunn av at det ikke er gitt opplysninger om hvor bortledet nedløpsvann ledes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner, nedløpsrør og beslag bør jevnlig kontrolleres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur på boligen er oppført i isolerte stenderverks- /bindingsverkskonstruksjoner, belagt med vindsperre og diffusjonssperre.

Yttervegger over grunnmur på garasjen er oppført i antatt uisolerte stenderverks- /bindingsverkskonstruksjoner. Innvendig belagt med gips og plater.

Utvendig kledning av beiseide/malte stående trepaneler og liggende trepaneler på øvre del av gavelvegger.

Normal tid før reparasjon av veggkonstruksjoner og utvendig panel av tre er 40-80 år.

Veggkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Selve stenderverk-/bindingsverkskonstruksjonene og isolasjonsmaterialer er ikke kontrollert da veggene er igjenbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert tørrsprekker/solsprekker i utvendig panelkledning.

Det er stedvis registrert manglende musebånd under utvendig kledning og hull i netting i takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre panelkledninger har på generelt grunnlag behov for jevnlig kontroll og vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i uisolerte trekonstruksjoner. Undertak av tre.

Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen og garasjen ble oppført.

Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

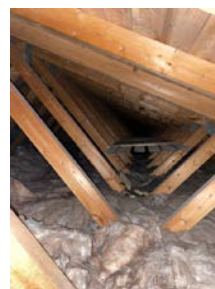
Takkonstruksjonene er undersøkt og det er ingen synlige avvik. Takkonstruksjonene er besiktiget og har adkomst fra gavelvegg innvendig i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder på takkonstruksjonene.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men på bakgrunn av generell alder bør konstruksjonene jevnlig holdes under oppsyn.



TG 2 Vinduer

Malte vindusrammer med enkle glass i bod under garasjen og i garasje.

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2 og 3-lags isolerglass fra 2001, 2007, 2008 og 2021.

Markiser over enkelte vinduer.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Tilstandsrapport

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen av isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Markiser over vinduer er ikke funksjonstestet. Det forventes at disse fungerer tilfredsstillende, da det ikke er gjort bemerkninger fra eiers side.

Vinduer i garasje er ikke ferdig/tilfredsstillende innsatt og mangler bl.a. utforinger og listverk.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass/takvindu.

Kondensering kan medføre mugg og soppdannelse, samt skade maling og treverk i vindusrammene.

Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rom hvor kondensering forekommer.



TG 1 Dører

Inngangsdør til boligen fra underetasje og 1. etasje.
Glatte malte overflater og glassfelt.

Dør til bod under garasje med malte glatte overflater.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

TG2: Dør til bod under garasje på bakgrunn av generell alder.

Tilstandsrapport



TG 2 Port (garasje)

Elektrisk leddport.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Ingen spesielle tiltak forventes, men på generelt grunnlag oppfordret det å utføre jevnlig kontroll.

TG 1 Balkongdør/terrassedør

To-fløyet terrassedør med dørrammer, dørkarmen og dørblader i tre med malte overflater og 2-lags isolerglass fra spisestue.

Enkle balkongdører med dørrammer, dørkarmen og dørblader i tre med malte overflater og 2-lags isolerglass fra stue og hovedsoverom.

Normal tid før utskifting av dørkonstruksjoner i tre er 20-60 år.

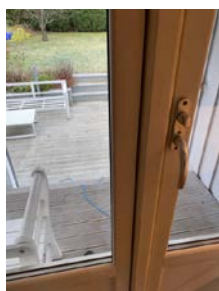
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand.

Det er normalt at dørkonstruksjonene kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport



Balkonger/terrasser

Solrik markterrasse på ca. 41m². ved hovedinngang til huset med direkte adkomst til/fra gårdsplass og hage samt spisestue. Terrassen er oppført i impregnerte trekonstruksjoner.
Veggmontert markise.

Overbygget balkong på ca. 6,7m². med adkomst fra stue og hovedsoverrommet.
Balkongen er oppført i utkragede trekonstruksjoner. Malt tredekke. Rekkverk oppmålt til 0,915 meter.

Overbygget uteplass på ca. 23m². utenfor inngangspartiet i underetasjen.
Uteplassen er belagt med plastheller. Takerbygg oppført i trekonstruksjoner med plexiglassplater.

Solrik uteplass på ca. 16m². i enden av hagen. Uteplassen er oppført i trekonstruksjoner.

Det er foretatt kontroll av nivå-/høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uteplass i enden av hagen:

Det mangler håndløper på begge sider i trappen og det mangler rekkverk på konstruksjonen mot gårdsplassen. Åpning i rekkverk bør sikres mot klatring.

Kun mindre nivå-/høydeforskjeller er registrert i trekonstruksjonene på markterrasse, balkong og uteplasskonstruksjon i ende av hagen.
Ujevnheter i underdekket til uteplass belagt med plastheller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper og rekkverk i trapper bør av sikkerhetsmessige grunner monteres.

Åpninger i rekkverk bør av sikkerhetsmessige grunner endres for å forhindre klatring.

INNVENDIG

Overflater gulv

Malt betongdekke i teknisk rom og vaskerom. Pusset betongdekke i bod i uenderetasjen.

Flisbelagte gulvoverflater i entré/gang, trappegang og soverom, og parkettgulv på soverom i underetasjen.

Laminatgulv i entré/trappegang, kjøkken, stuer, mellomgang og soverom i 1. etasjen.

Tilstandsrapport

Normal tid for generelt vedlikehold av laminatgulv, parkettgulv og malte gulv er 10-20 år.
Normal tid for generelt vedlikehold av flisbelagte gulv er 20-25 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert svikt/ujevnheter i laminat-/parkettgulv både i underetasjen og 1. etasje. Dette er oftest på bakgrunn av at laminat-/parkettunderlag over tid blir nedtråkket, og at gulvene er lagt flytende.
Større svikt/ujevnhet i parkettgulv i ytre hjørne i kjellerstuen.

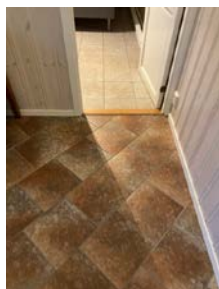
På de eldste gulvene er det stedvis noe bruksslitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at enkelte overflater bærer preg av elde. TG av overflater er satt grunnet alder og bruksslitasje. På generelt grunnlag må det påregnes oppgradering av parkettgulv i kjellerstuen.



Overflater vegger og himlinger

Utføre trepaneler med behandlede overflater, ellers pussede og malte glatte gips/platebelagt vegger.

Normal tid før maling av veggflater er 10-20 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på vegger. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Malte trepaneler, takess himlingsplater og gipsplater med pussede og malte overflater.

Tilstandsrapport

Innfelte spotter på kjøkken.

Normal tid før maling av himlinger er 10-20 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i himlinger. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i hovedetasjen er oppmålt til ca. 2,40 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mot grunn i underetasjen og i bod i garasjen. Etasjeskiller mellom bod og garasje oppført i armerte betongkonstruksjoner.

Etasjeskille mot 1. etasje antas å være oppført i trebjelkelag, antatt isolert med isolasjonsmatter.

Etasjeskille mot kaldtloft er oppført i trebjelkelag, isolert med løs isolasjon.

Nivå-/høydeforskjeller og skjevheter er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

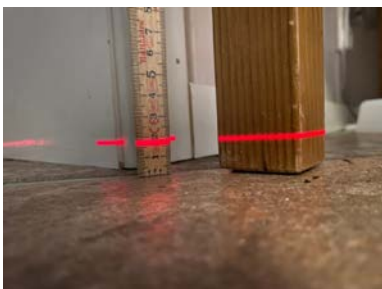
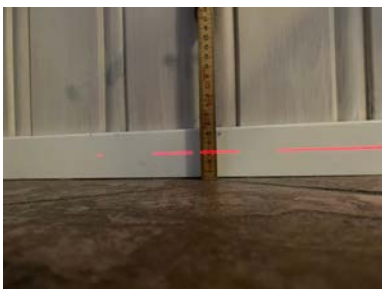
Det er registrert noe mindre nivå-/høydeforskjeller på ca. 5-15mm. gjennom de målte rom.

TG er satt på bakgrunn av standardens krav til godkjente avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å rette av gulvene som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipestokk sannsynligvis oppført i elementsten, utvendig belagt med teglstensbelegning.

Vedovn i entré/gang i underetasjen, åpen peis i kjellerstue og elementpeis med innsats i stue i 1. etasje. Gnistfangere/fliser på gulv ved samtlige ildsteder. Feieluke i bunn av pipestokk i entré/gang i underetasjen. Det er ingen synlige riss/sprekker i fuger/teglstensbelegning.

Utvendig pipe er ikke innsisert da sikkerhetsmessige forhold ikke var tilfredsstillende. Utvendig pipe er derfor kun besiktiget fra gårdsplass. Det foreligger ingen rapport fra brann/feiertilsyn.

Tilstandsvurdering av pipeløp og montering av peis er ikke vurdert. Tilstandsvurderinger av pipeløp må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har kompetanse på området.

Sist tilsyn med fyringsanlegget var 31. august 2020. Planlagt neste tilsyn er i 2028.

Sist feiing er utført 22. februar. Neste feiing er planlagt i 2028. Dokumentasjon, epost fra Asker og Bærum Brann og Redning datert 17.02.2025.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen er under terreng, mot gårdsplass og vei. Åpne betongvegger/Lecavegger i bod, teknisk rom og vaskerom. Utforede vegger i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og beslåtte vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt på et tidlig tidspunkt.

Det er utført fuktmåling med Protymeter fuktindikator. En slik fuktkontroll utføres ved at en fuktindikator dras over overflatene eller at det benyttes pigger/elektroder. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om eventuelle fuktskader.

Det er utført kontroll/fuktmåling i åpne betongvegger i bod og vaskerom.

Det er foretatt hulltaking i panelvegg i ytre hjørne i kjellerstue.

Det er registrert noe mindre fuktutslag i yttervegg og ytre deler av støpte betongdekker.

Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligens grunnmur og såle ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er synlige rørforlengere/avrenningsrør tilkoblet nedløpsrør fra tak. Disse er ført under bakken langs grunnmur for å begrense vann mot grunnmur og rom under terreng.

Iflg. eier er det lagt nye drenering og knotteplast rundt bygningens grunnmur.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men forholdene bør holdes under oppsyn.



TG 2 Kryp kjeller

Kryprom under deler av kjøkkenet. Adkomst via luke i grunnmur fra bod i underetasje.

Ringmur er oppført i Lecasten.

Dels utgravd, grunn er belagt med fyllmasse. Tilstrekkelig utlufting, med luftluker i hver kortvegg. Synlige avrenningsrør fra taknedløp.

Ingen synlige avvik ut over normal slitasje og elde på konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ingen synlige eller registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunn bør sikres mot fukt/kondensering.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Lukket tretrapp med malte trappevanger, inn-/opptrinn og rekkverk. Trinn er belagt med trappeneser/teppefliser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappen.

Rekkverkshøyden i entré/trappegang er oppmålt til 0,885 meter. Dagens forskriftskrav er 0,90 meter.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Dersom dagens krav skal oppfylles må det monteres håndløper på veggene i trappen, og rekkverk må heves. til min. 0,90 meter.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innerdører med malte overflater med pressede profiler.
To-fløyet dør med glassfelt til kjellerstue i underetasjen.

Normaltid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, dørrammen og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Garderober, hyller og reoler

Skyvedørgarderobe med klesheng, hyller, skuffer og speildører i entré/trappegang og hovedsoverom.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderober synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Garderoberløsninger er ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

Generell

Våtrommet er av eldre dato. Oppføringsåret er ikke opplyst, men antas å være fra før 1997.

Dokumentasjon på arbeider og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Gipshimlinger med pussede og malte overflater.
Innfelte spotter (ikke kontrollert).

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normalt forventet levetid er mer enn halvgått, og at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.
Dokumentasjon bør fremskaffes.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normalt forventet levetid er mer enn halvgått, og at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.
Dokumentasjon bør fremskaffes.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Åpne sluk i gulv. Hjelpesluk i hovedgulv og under hjørnebadekar og hovedsluk under dusjkabinett. Synlige vannlås, klemringsfunksjoner og smøremembran.

Normal tid før utskifting av sluk, membran og tettesjikt er 20-25 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering basert på alder. TG er satt på bakgrunn av generell alder, da den anbefalte brukstiden for sluk, membran og tettesjikt er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse ikke er fremvist. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt mur-/betongdekke. Nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Anbefalt fall på gulv skal være minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket, eller jevnt fall mot sluk på hele gulvet med minimum 1:100. Ved flatt hovedgulv med nedsenket dusjsone på min. 10mm, skal det være oppkant til topp membran på min. 15mm. ved terskel.

Krav til fall 1:100 på hovedgulv på bad/wc og vaskerom for lekkasjevann/forbruksvann, og nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved terskel på min. 15mm. er ikke ivare tatt iht. TEK (teknisk forskrift).

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør etableres tilfredsstillende oppkant ved dør til bad/wc.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 3 Vegger, membran og tettesjikt

Vegger på våtrom er utført og antas å være belagt med gipsplater med smøremembraner.

Normal tid før utskifting av vegger, membran og tettesjikt er 20-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG er satt på bakgrunn av generell alder, da den anbefalte brukstiden for sluk, membran og tettesjikt er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeid og arbeidsbeskrivelse ikke er fremvist. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc er utstyrt og innredet med baderomsinnredning med profilerte heltre fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører og overbelysning. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Hjørnebadekar med hånddusj. Frittstående dusjkabinett med blandebatteri, hånddusj og vegger i herdet glass. Dusjvegg i frosted glassbyggersten. Veggmontert elektrisk håndklettørker.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget sistene. Dette var dog ikke påkrevet ved monteringspunktet. Utstyr og innredninger fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lekkasjesikring eller etableres lekkasjespalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med direkte utsug via yttervegg. Veggventil.

Merknad:

Det bør etableres bedret luftgjennomstrømning ved dør.



UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 2 Varme

Varmekabler i gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabler kan være av varierende kvalitet.

TG er satt på bakgrunn av at normalt forventet levetid er mer enn halvgått.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsjonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført da våtsoner vender mot bygningsmessige konstruksjoner av betong og grunnmur under terreng.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

Generell

Våtrommet er av eldre dato. Oppføringsåret er ikke opplyst, men antas å være fra før 1997.

Dokumentasjon på arbeider og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Pussede og malte betong-/murvegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Malte trepaneler.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, og at våtrommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Malt betong-/murdekke.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike

Tilstandsrapport

skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe avskalling av malingsdekke.

TG er satt på bakgrunn av generell alder, og at våtrommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 3 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt mur-/betongdekke.

Nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser og vater. Tilstrekkelig oppkant ved terskel og tilstrekkelig fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tilstrekkelig oppkant ved terskel, som forhindrer lekkasjevann å renne ut i tilstøtende rom. Det er dog ikke registrert tilstrekkelig oppkant rundt hele rommet, og det er derfor usikkert rundt tettheten av rommet ved oversvømmelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Synlig åpent sluk av plast under benkeskap. Sluket er av eldre årgang og er sannsynligvis fra oppføringsår. Membran er ikke synlig i sluk.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er intet synlig membran i sluket eller klemring. Gulvet antas å være malt med gulvmaling/epoxymaling, hvilket fungerer som tettesjikt. Det er ikke bruk av åpent vann i rommet, og dekke er montert mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Dersom det skal monteres dusjløsning må det benyttes lukket kabinett.

Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med benkestammer og veggstammer med glatte fronter med børstede stålgrep. Laminerte benkeplater. Oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.



UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte (viften er montert etter befaring).

Merknad:

Det bør etableres bedret luftgjennomstrømning ved dør.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført da våtsoner vender mot bygningsmessige konstruksjoner av betong og grunnmur under terreng.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Våtrommet er renoveret i september 2024 og er utført i regi av dagens eier.

Dokumentasjon, arbeidsbeskrivelse, fakturaer og bilder er gjennomgått og er innlagt på www.boligmappa.no - Arbeidene er utført i regi av Hurum Mur & Flis AS, ABRIS Rør Sætre AS og Vestfjorden Elektro AS.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med baderomsplater. Sokkelfliser langs gulv.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Nedforet gipsfling med pussede og malte overflater.
Innfelte spotter.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Vegger på våtrom er oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre. Dels isolerte med isolasjonsmatter. Foliemembran fra Mapei med smøremembran på nedre del av vegg.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Merknad:

Vinduet på våtrommet er montert i våtsonen, utenfor selve dusjhjørnet. Vinduet av trekonstruksjoner er behandlet med våtromsmaling/oljemaling.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av våtromsbelegg er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

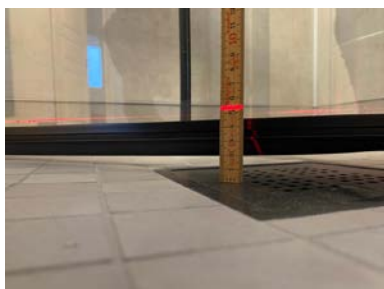
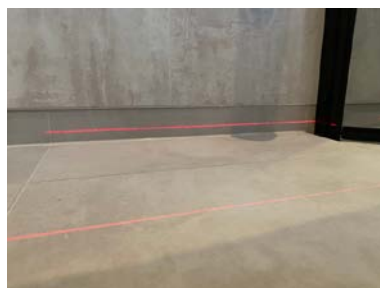
Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone.

Nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser og vater. Tilstrekkelig oppkant ved terskel og tilstrekkelig fall til sluk.



1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Åpne sluk i nedsenket dusjsone. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og foliemembran fra Mapei, dels med smøremembran og gjennomføringsmansjetter/hjørnemansjetter.

Normal tid før utskifting av sluk, membran og tettesjikt er 20-25 år.



1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører og overbelysning. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > DUSJ/WC

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med direkte utsug via yttervegg. Avtrekksvifte montert ved dusjhjørnet.

Merknad:

Det bør etableres bedret luftgjennomstrømning ved dør.



1. ETASJE > DUSJ/WC

Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Hulltaking i bakenforliggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved

Tilstandsrapport

hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyrenovert i september 2024. Dokumentasjon er fremvist på www.boligmappa.no

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Innredning

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med profilerte fronter med stålgrep, enkelte fronter med vitrineglass. Fliser på vegg og mellom benkestammer og veggstammer. Laminerte benkeplater. Nedfelt benkebeslag med avrenningsplate i kompositt med 1-greps blande batteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass til frittstående kjøleskap.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, sittebenk med oppbevaringsplass og kjøkkenøy som romdeler mot spisestue.

Det er stedvis registrert enkelte bruksmerker på bunnplate i benkeskap og kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål over koketopp.
Direkte utsug via ventil i gavelvegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Åpne vannledninger i teknisk rom og vaskerom. Malte kobberrør av eldre og nyere dato. PEX vannledninger i varerør av nyere alder.

Skjulte rørføringer på bad/wc, antatt plasttrukket kobber, ellers ikke mulig å kontrollere da rør er innebygde.

Skjulte rør-i-rørføringer på dusj/wc. Rør-i-rørsystem med PEX og varerør, ikke mulig å kontrollere da disse er innebygde. Avrenning til vaskerom med sluk i gulv.

Utekran med hageslange i malt kobber. Stengeventil i vaskerom.

Stengeventiler montert i vaskerom. Disse er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Vannrørende synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillende forskriftenes krav.

Dokumentasjon på utført arbeid med nye rør-i-rørføringer til dusj/wc er fremvist i www.boligmappa.no. Arbeidene er utført av ABRIS Rør Sætre AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger fra byggeåret.

Det er ikke montert lekkasjesikring.

Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men utføres som en stikkprøvekontroll. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å montere Waterguard med lekkasjesikring på inntaksvann.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast. Tilkobling av nytt sluk og avløp/toalett til eksisterende avløpsrør.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Dokumentasjon i form av bilder og fakturaer. Dokumentasjon er fremvist i www.boligmappa.no. Arbeidene er utført av ABRIS Rør Sætre AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger fra byggeåret.

Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men utføres som en stikkprøvekontroll. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på kjøkken og våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft og utlufting via vinduer/terrasse- og balkongdører.

Tilstandsrapport

Veggventiler og spalteventiler i vindusrammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert kondens på innvendige isolerglass.

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kondens på innsiden av isolerglass kan fremme vekst av mugg og sopp, samt skade maling og treverket dersom det ikke er tilstrekkelig ventilasjon/utlufting.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Det anbefales likevel å montere veggventiler i de rom dette eventuelt mangler eller ikke er tilfredsstillende. Det bør etableres bedret luftgjennomstrømning ved dører.



Varmtvannstank

194liters varmtvannsbereider fra 2023 på 2,0kW er plassert på gulv på vaskerommet. Varmtvannsbereider er tilkoblet fast elpunkt iht. forskrift fra 2010/2014. PEX rørføringer.

Normal levetid for varmtvannsbereidere er ca. 20 år.

Merknad:

Det anbefales montering med kobberør direkte på bereideren.

Tilstandsrapport



TG 2 Varme

Elektrisk oppvarming med varmekabler, varmematter og panelovner. Varmepumpe montert i entré/trappegang.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Varmekablene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmeelementene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabler i entré i underetasjen er av eldre årgang.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at varmeelementene fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig feil på eldre elementer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Skjult og åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i mellomgang. Elbillader montert på vegg i garasje.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det

Tilstandsrapport

gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løsnet eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Stikkprøvekontroll/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. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har hverken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført elektroarbeider i boligen. Arbeidene er utført av Vestfjorden Elektro AS og Hurum Elektro AS.

Det er utført utskifting av downlights og opplegg ny kurs for stikk kjøkken.

Det er utført arbeider ifbm. renovering av dusj/wc i 1. etasje, bl.a. lyspunkt speil med tilkobling av speilarmatur, stikkontakt montert i speilskap, ny gulvvarme (varmekabel) med termostat m/gulvføler og 2 stk downlights tilkoblet dimmer.

Samsvarserklæringer er innlagt i www.boligmappa.no.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. 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 Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elsjekk på eldre elektriske anlegg. Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde, og det gjøres derfor oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke fjernet/løsnet kapslinger/deksler i sikringsskapet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av manglende eltilsyn siste 5 år, til tross for at det er utført dokumenterte elektroarbeider i boligen.

Kostnadsestimatet er ikke beregnet for utførelse av elkontroll, og heller ikke for eventuelle kostnader ved utbedring dersom det finnes feil/mangler.



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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er iflg. eiers egenerklæring utført arbeider med drenering/regnvannsavløp på gårdsplassen. Videre hva dette gjelder er ikke opplyst. Drenering er i tidligere salgsprospekt opplyst å være fra ca 2000.

Det er ellers synlig knotteplast langs grunnmur mot gårdsplass, vei og bakhage.

Normal tid før utskifting av drens-system/drensledninger er 20-60 år.

Drens-systemene er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Vurdering av avvik:

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

Det kan på generelt grunnlag ved tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegger o boder. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner.

Det er også registrert fuktutslag i vegg i kjellerstue ved hulltaking.

Det er utført lokale tiltak med bortledning av regnsvann.

Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra grunnmuren.

Fuktsikring av bygningsdeler under terreng skal forhindre at det blir stående vann mot konstruksjonen. Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå. Til info skal det være fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter. Fall anbefales å være 1:50. Taknedløp er ført ned i bakken uten at takstmann har informasjon om hvor dette ledes. Hvis dette kun blir ledet til byggegroppen belaster det drens-systemet unødvendig.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i plaststøpte betongkonstruksjoner og Lecasten, antatt fundamentert til faste masser.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde. Ut i fra de stedlige omgivelsene antas det at grunnmur er fundamentert til løsmasser/fjell. Det tas forbehold om grunnforhold, da dette ikke kan fastslås med 100% sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Synlige sprekker i grunnmuren er registrert i bod under garasjen.

Sprekker ser ikke ut til å være av alvorlig art og har heller ikke utvidet seg i løpet av dagens eiers eietid. Forholdene bør likevel holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for installasjoner er 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

Rapporten omfatter kontroll av VVS tekniske anlegget. Dette vil si at det utføres funksjonstesting av vannrør og avløpsrør. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og dusjbad/wc. Det er generelt godt trykk og god avrenning i avløp.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Vann- og avløpsledningssystemet synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

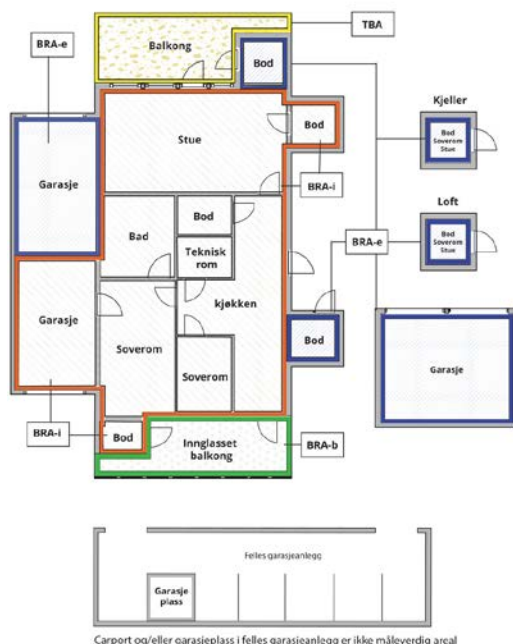
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje/kjeller	87	40		127	23
1. etasje	103	36		139	47
SUM	190	76			70
SUM BRA	266				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje/kjeller	Entré/allrom, trappegang, kjellerstue, soverom, bad/wc, Vaskerom, bod, teknisk rom	Bod	
1. etasje	Entré/trappegang, kjøkken, spise- stue, 3 soverom, dusj/wc	Garasje	

Kommentar

Alle areal er ca. målt og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele kvadratmeter i rapporten, og grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt 3D skanner, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for rommets definisjon. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori i herværende rapport.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Terrasser, balkong og uteplass inngår i TBA arealet. Uteplass ved innkjørsel er ikke medtatt i TBA arealet men er oppmålt til ca. 16m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen er oppmålt med håndholdt 3D skanner. Arealer etter oppmåling er gjengitt i herværende tilstandsrapport. Arealene er oppgitt iht. fremlagt arealoversikter/tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggesøknadstegninger for tilbygg garasje fra 1986 er fremvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med garasje	181	85

Kommentar

Enebolig med garasje

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori i herværende rapport.

Garderobesrom i 1. og 2. etasje er medtatt i P-romsarealene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2024	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	357	309	0	0	730.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skatvedtveien 39

Hjemmelshaver

Hanna Sommer Øyre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk enebolig over to etasjeplan og tilbygget dobbelgarasje med stor kjellerbod. Egen inngang til underetasjen fra bakhage med uteplass/markterrasse, ellers er det solrik markterrasse på forsiden av huset og overbygget balkong mot bakhagen. Eiendommen ligger på Sætre, med kort avstand til dagligvareforretninger, butikker og handelssenter i Sætre sentrum. Området har kort avstand til sjøen med båthavn, marina samt flere fine badeplasser. Flotte turområder sommer som vinter, med oppkjørte skiløyper om vinteren og kyststi om sommeren. Barneskole, ungdomsskole og barnehager i nærmiljøet, samt idrettshall og treningssenter. Bussforbindelse til Drammen, Asker og Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Relativt flat tomt over to nivåer. Gruslagt gårdsplass med flere biloppstillingsplasser og innkjørsel til dobbel garasje. Tomten og hagen er pent opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker og enkelte trær. Solrik markterrasse og overbygget balkong. Solrik terrassebygg nederst i hagen med utsyn over indre Oslofjord.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2023 er opplyst å utgjøre kr. 8.672,-. Kostnadene dekker vann, avløp, feiing og renovasjon. Opplysningene er oversendt fra megler. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av kommunale avgifter for 2025, da den bygningssakkyndige ikke har fullmakt til å innhente dette fra kommunen.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.



Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	27793788			
Kommentar				
Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.12.2024	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	5	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kemnerkontor		Kommunale avgifter og gebyrer	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon/Samsvars erklæringer/www.boligmappa.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	30.03.2025	Godkjent av selger
2	30.03.2025	Rapportutkast godkjent
3	30.03.2025	Rapportutkast godkjent, TSR endret med mindre tekstendringer
4	30.03.2025	Innlagt bilde av avtrekk på vaskerom.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

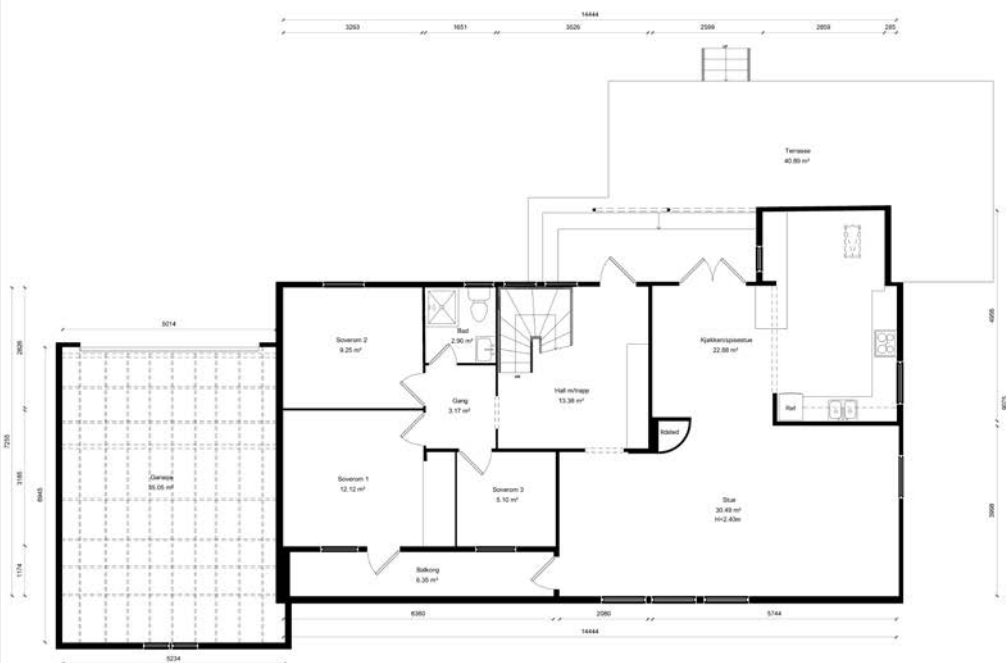
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MM1345>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

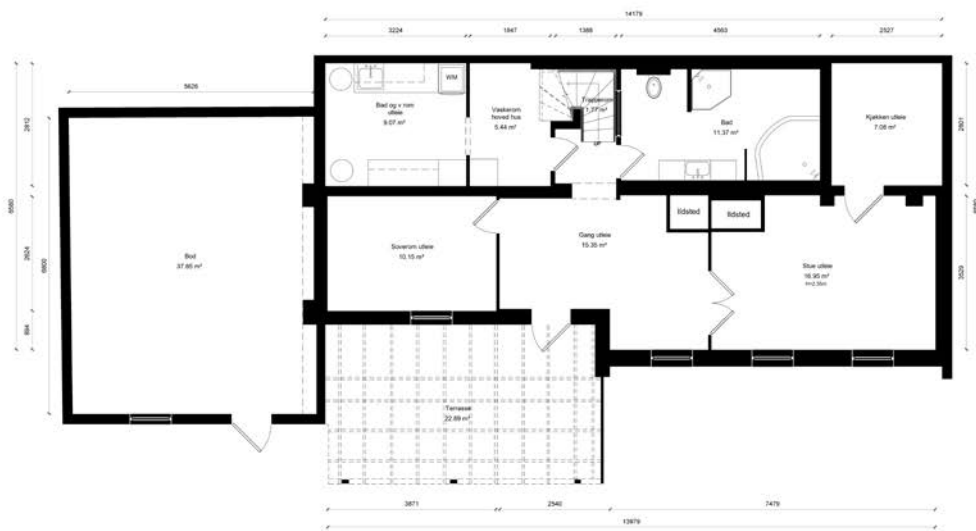
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Les mer om
arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO 3D



Skatvedtveien 39

Underetasje



Les mer om
arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO 3D

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240206	

Selger 1 navn
Hanna Sommer Øyre

Gateadresse	
Skatvedtveien 39	

Poststed	Postnr
SÆTRE	3475

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007240206

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Helrenovasjon av bad oppe - Støping + legging av foliemembran og legging av fliser på baderomsgulv med nedsenk og sokkelflis; Byttet sluk og avløp til servant samt nye vannledninger til bad RIB system. Baderom - Elarbeid, nye varme kabler, spotter, brytere, støpsler og baderomslus
Arbeid utført av	Hurum Mur & Flis; ABRIS RØR SÆTRE AS; Vestfjorden Elektro AS

Filer

[Faktura nr. 714 fra ABRIS RØR SÆTRE AS.pdf](#)
[Stian Faktura799.pdf](#)
[3201874.pdf](#)
[4910702.pdf](#)
[1400375.pdf](#)

[5401500.pdf](#)
[Samsvarserklæring.pdf](#)
[Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)
[Rapport fra risikovurdering.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)
[5S Risikovurdering og sluttkontroll \(lav risiko\).pdf](#)
[sjekkliste.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hurum Mur & Flis; Støping + legging av foliemembran og legging av fliser på baderomsgulv med nedsenk og sokkelflis. ABRIS RØR SÆTRE - Byttet sluk og avløp til servant samt nye vannledninger til bad RIB system.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Beskrevet i salgsoppgave ved kjøp i 2021 og ikke forandret siden. "Synlige sprekker i grunnmur i den ene boden i u. etg"
-------------	--

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 skjeggekke 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	Hjemmelader og Varmvannstank oppkobling
Arbeid utført av	E.ON Drive og Hurum Electro

Filer

[2021 SE Skatvedtveien 39 Copy.pdf](#)
[2277467 - Fast tilkobling av varmtvannsbereder.pdf](#)

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

Filer

[Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll.pdf](#)

[Samsvarserklæring kjøkken.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader installert av E.ON DRIVE/Ethel i 2021

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Regnvannsavløp på gårsplassen gjort av faglært svigers Pusset opp øvre etg. inkludert maling av overflater, nytt gulv, oppusset og nytt kjøkken samt ny garderobe løsning

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse på berg satt opp av faglært ektemann

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

Dokumenter

[Varmtvannsbereder – Hanna sommer – Outlook.pdf](#)

[Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll.pdf](#)

[Samsvarserklæring kjøkken.pdf](#)

[kjøkken - Ordrebekreftelse - T10518287 \(2021-11-30 105032\).pdf](#)

[2021 SE Skatvedtveien 39.pdf](#)

Document reference: 1007240206

Tilleggs kommentar

Ny OSO Saga S 200 2kW Varmtvannsbereder, hard koblet til strøm. Pusset opp øvre etg. inkludert maling av overflater, nytt gulv, oppusset og ny kjøkken øy samt ny garderobe løsning

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 næringsseiendom
- 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 oppgjør oppdrag 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør oppdrag 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1007240206

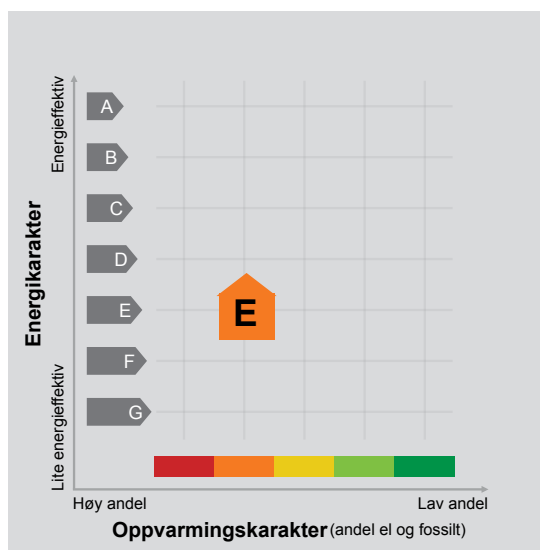
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Sommer Øyre	5a03a749b0e0affcd66113d b15e2d54e7fb11e37	06.12.2024 09:09:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240206

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Skatvedtveien 39
Postnummer	3475
Sted	SÆTRE
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	357
Bruksnummer	309
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194593155
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-58290
Dato	09.12.2024



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

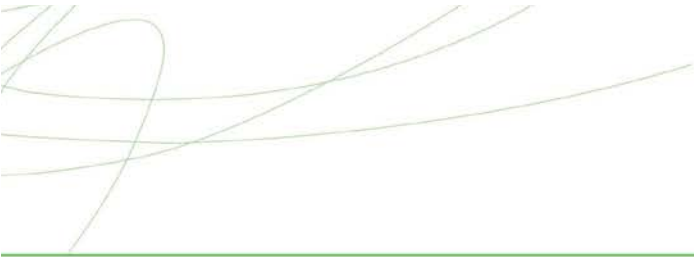
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

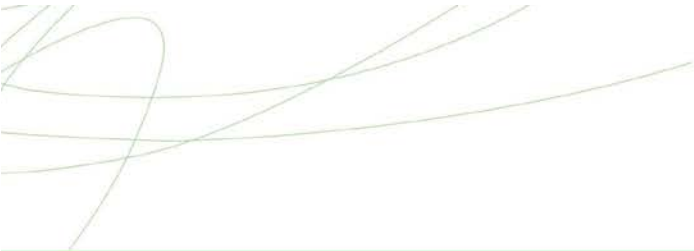
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Isolering av gulv mot grunn

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

- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 189.74
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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.

Tiltak 10: 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. Monter 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs**Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Skatvedtveien 39 - Nabolaget Sætre nord - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dammen	13 min
Linje 250, 250N, 255E, 261	
1 km	
Røyken stasjon	16 min
Linje L1	
13.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.)	5 min
282 elever, 16 klasser	
3 km	
Frydenlund skole (1-7 kl.)	7 min
268 elever, 15 klasser	
4.3 km	
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
215 elever, 17 klasser	
3.6 km	
Røyken videregående skole	17 min
820 elever	
11.7 km	
Frogn videregående skole	18 min
426 elever	
15.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Roy Eldar Tørre	15 min
YX Sætre	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

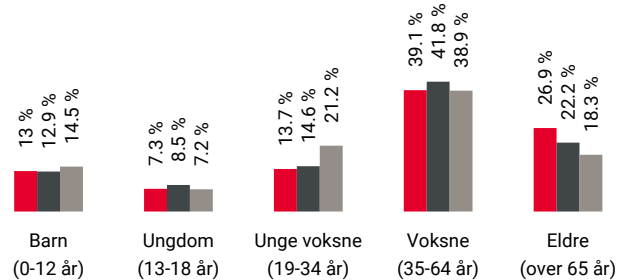
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sætre nord	1 800	805
Sætre	3 916	1 741
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spiren barnehage (1-5 år)	5 min
27 barn	
3.6 km	
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år)	6 min
67 barn	
4 km	
Slingrebekken barnehage (1-5 år)	7 min
78 barn	
4.3 km	

Dagligvare

Coop Extra Sætre	20 min
Post i butikk, PostNord	
1.5 km	
Kiwi Sætre	20 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Sætre skole	5 min
	Ballspill	3 km
	Sætrehallen	6 min
	Aktivitetshall, ballspill, sandhåndball	3.3 km
	Trento Hurum/Røyken	8 min
	Røykenbadet (treningscenter)	16 min

Boligmasse



69% enebolig
11% rekkehus
8% blokk
12% annet

«Rolig nabolag med flott utsikt
og nære marka.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sætre Nærsenter

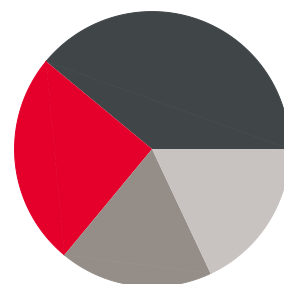
18 min



Boots apotek Sætre

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



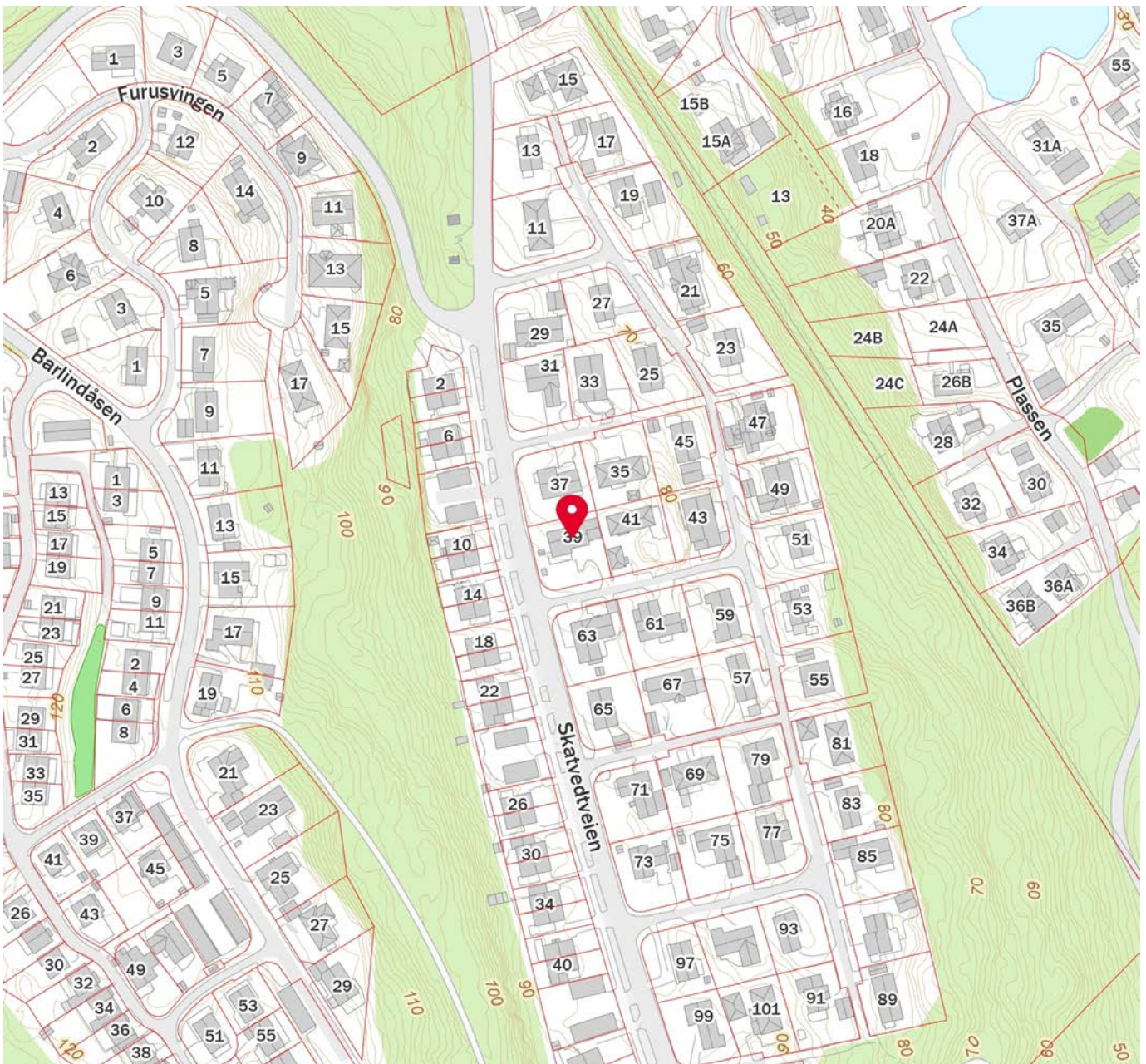
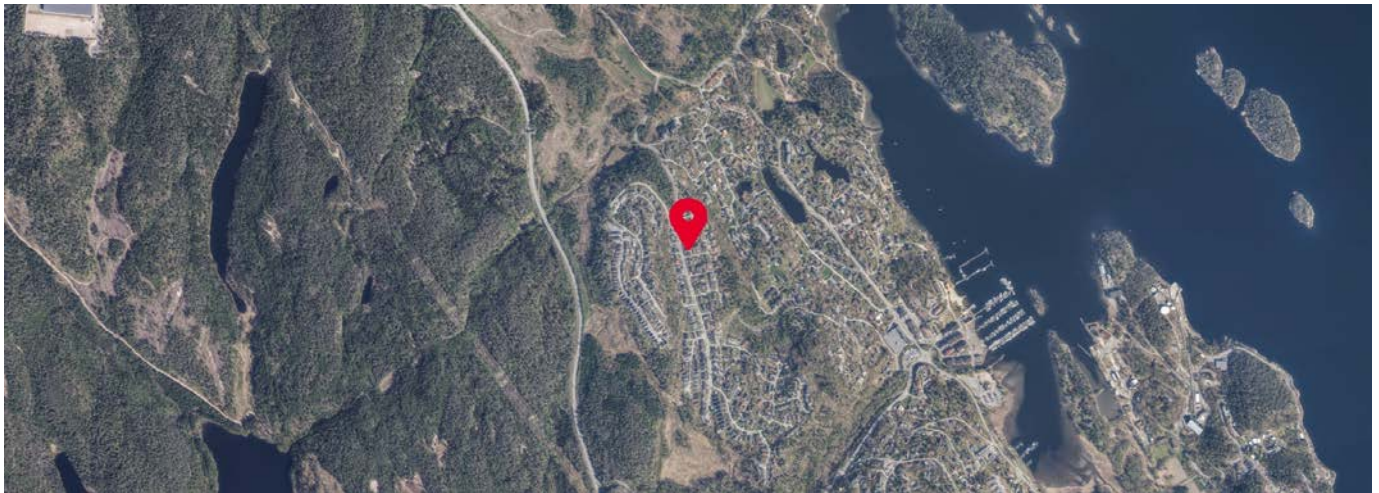
0%

43%

Sætre nord
 Sætre
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



IN DUPLO

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

┌
Herr Yngvar Mathisen
Myrhaugen 1
OSLO 7
└

Etter besiktigelse foretatt den7/5-74..... gis herved midlertidig
brukstillatelse avbolighus..... på eiendommen
g.nr. 57 br.nr. 309.

Merknader:

Leilighet: Det gjenstår noe gulvbelegg samt noe malerarbeide
i kjøkken. Luftledning for soil må føres over tak.
Kjeller: Innredning ikke påbegynt.
Utvendig: Det gjenstår pipekrans, taksten, takrenner - og ned-
løpsrør, puss grunnmur over terreng, noe gjenfylling
langs grunnmur.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

Tofte den 13. mai 1974
HUFUM INGENIØRKONTOR
Ths. Audem-



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 04.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	357	Bruksnr.	309	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skatvedtveien 39, 3475 SÆTRE								

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	1 511,82 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	5 070,00 kr
Vann	1 578,17 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 04.12.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	357	Bnr:	309	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skatvedtveien 39, 3475 SÆTRE						

Vegadkomst

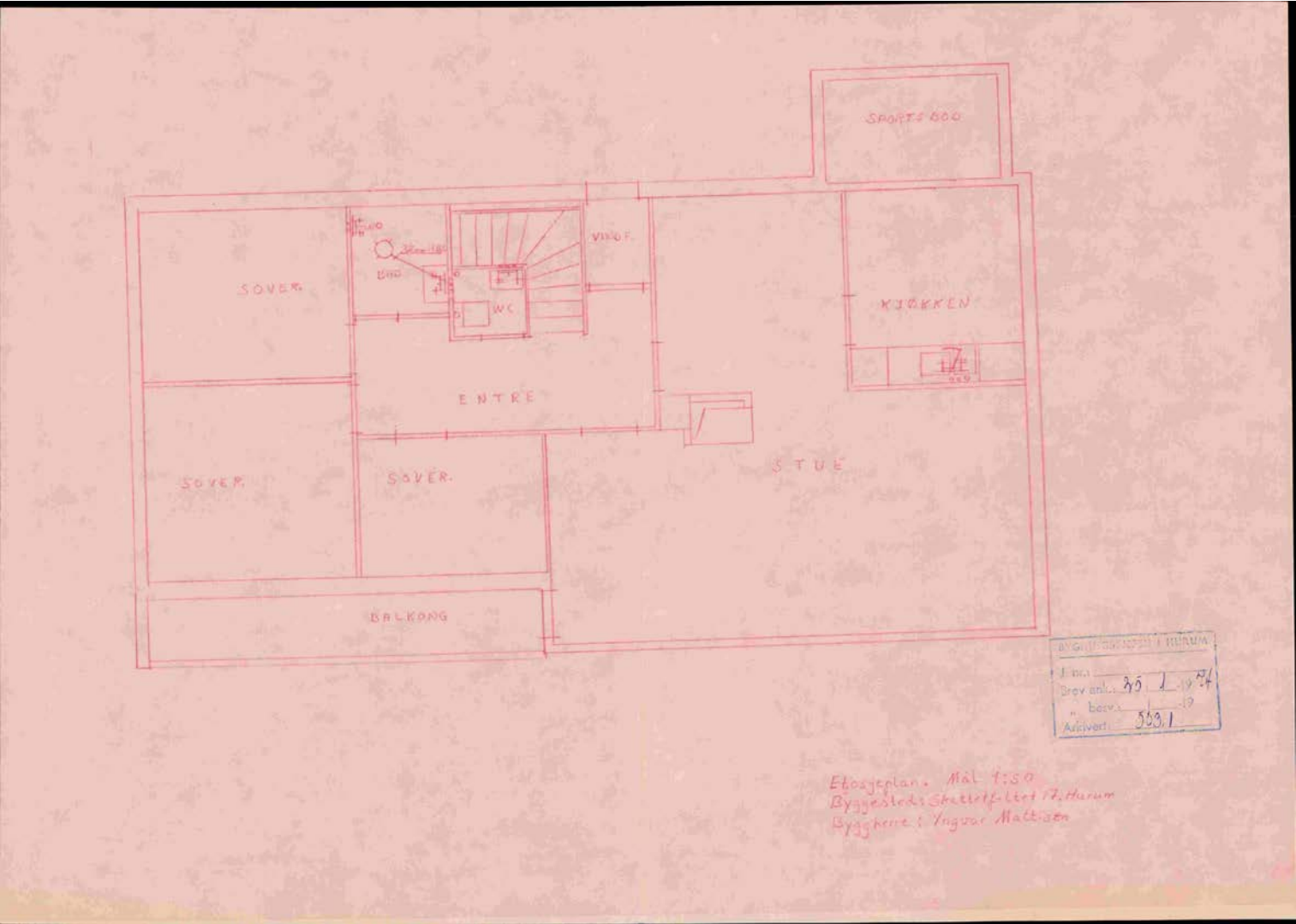
Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

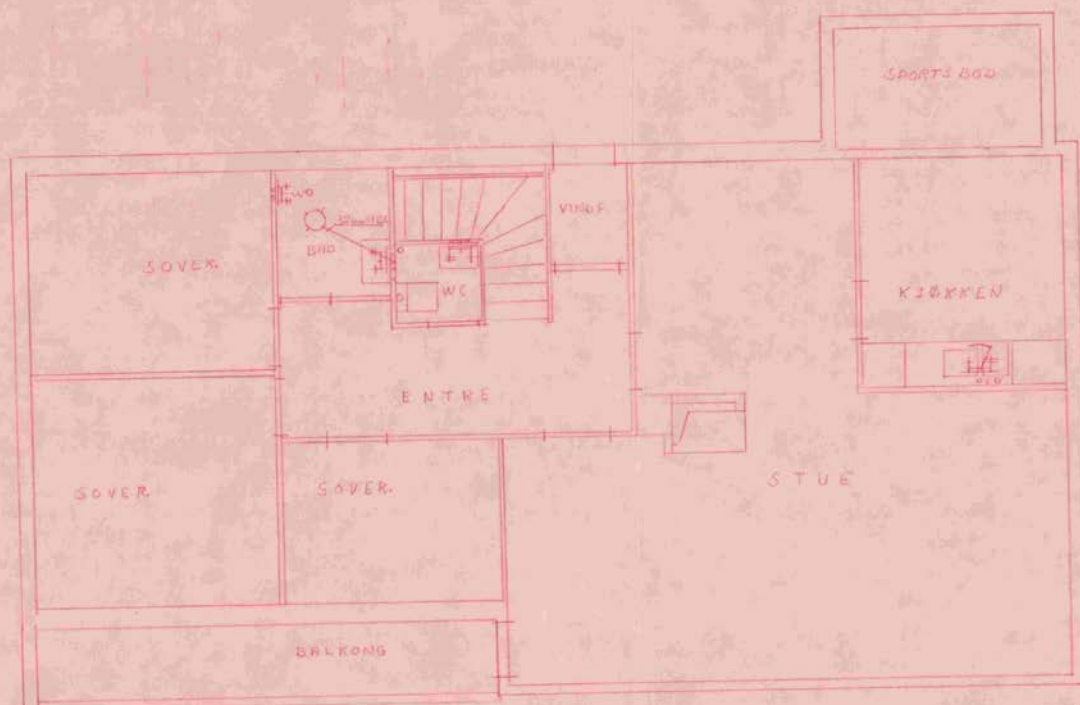
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*

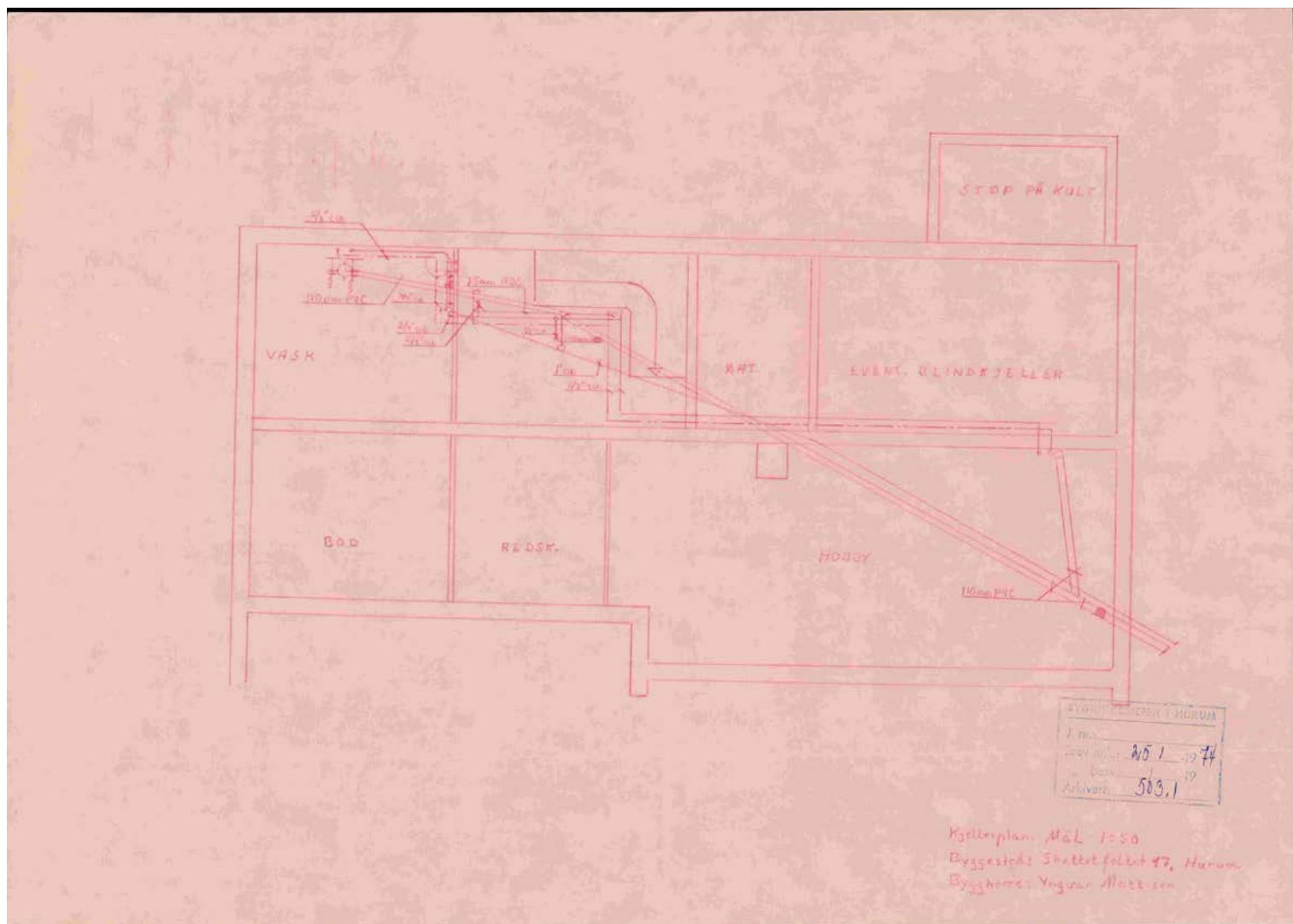






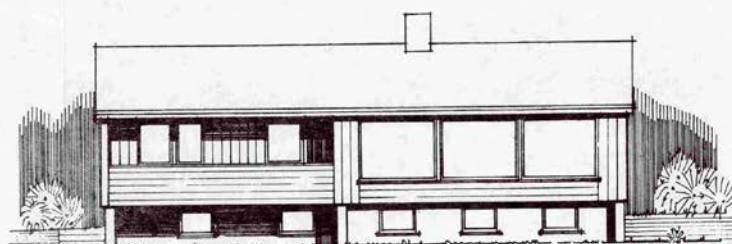
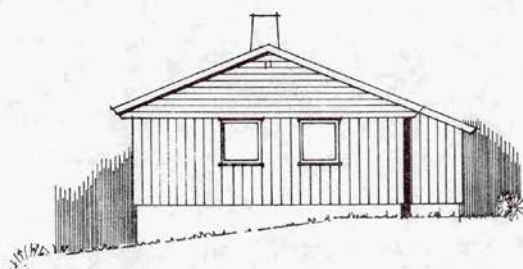
BYGGESAKSREGISTER NORSUM			
L. NO.	951	19	47
areal m ²			
beov.			
Akriveri	509.1	19	

Etasjerplan. Mål 1:50
 Byggesaks Skattefeltet 17. Husum
 Byggherre: Yngvar Mattisen

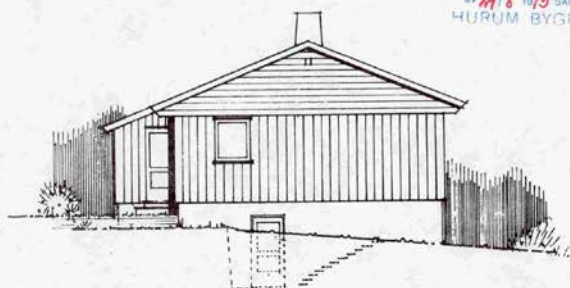
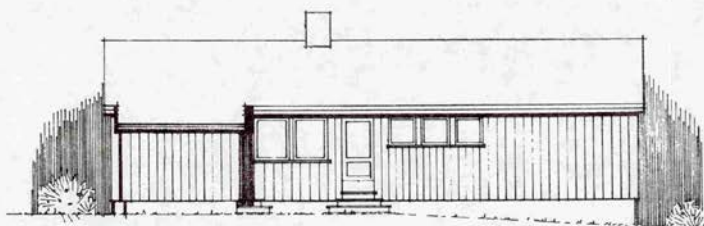




BYGNINGSSJEFEN I HURUM
J. nr.:
Drev ank.: 28/5 -19
" besv.: 1 -19
583/



GODKJENT
I HENHOLD TIL
29.8.1973 SAR NR. 270/73
HURUM BYGNINGSRÅD



RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telef. 214391
Strandgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN

BYGNINGSJEFEN I HURUM	
J. nr.	28/5-1973
Brav. ank.	1-19
Ansøkt	5031



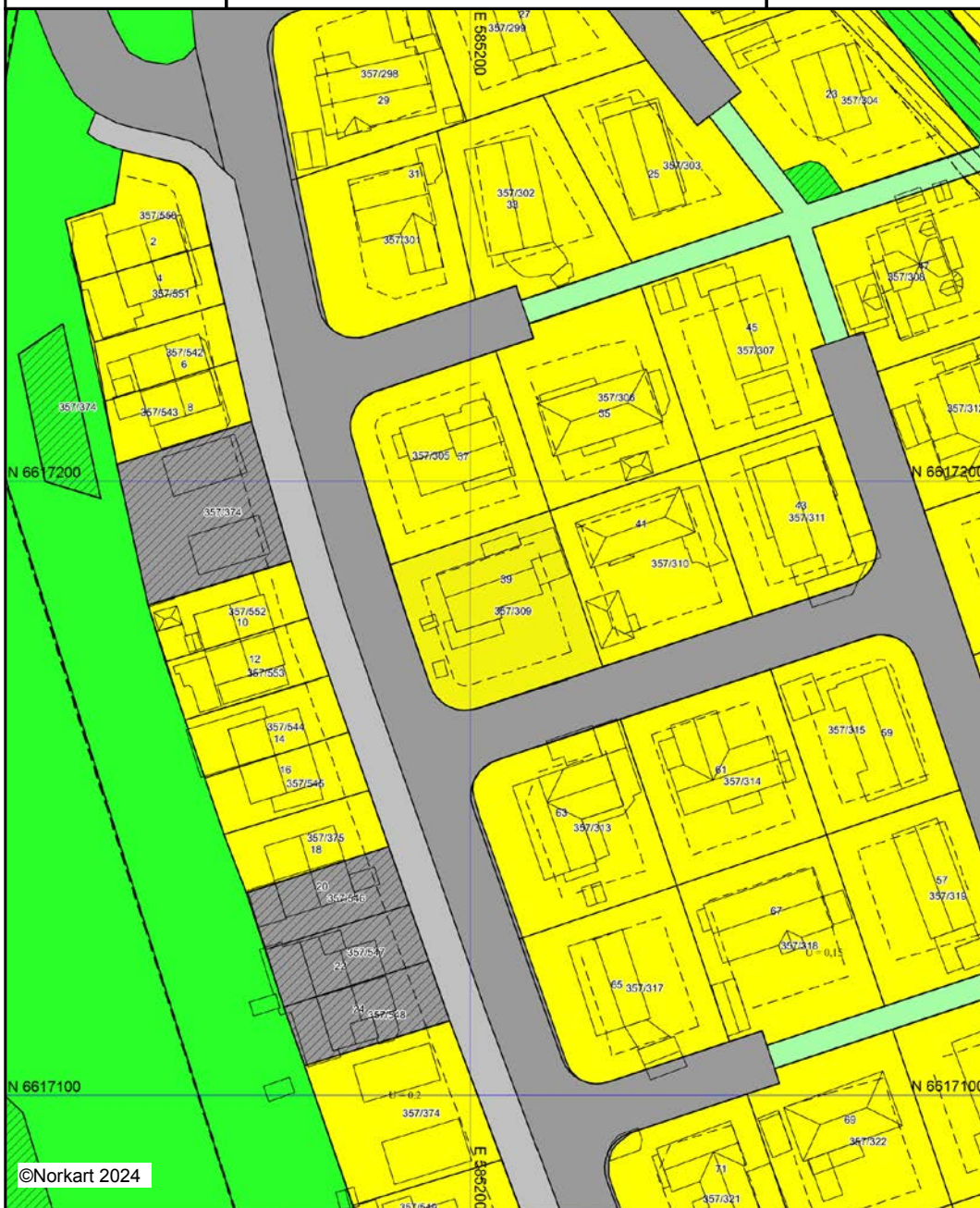
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 357/309
Adresse: Skatvedtveien 39
Dato: 04.12.2024
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

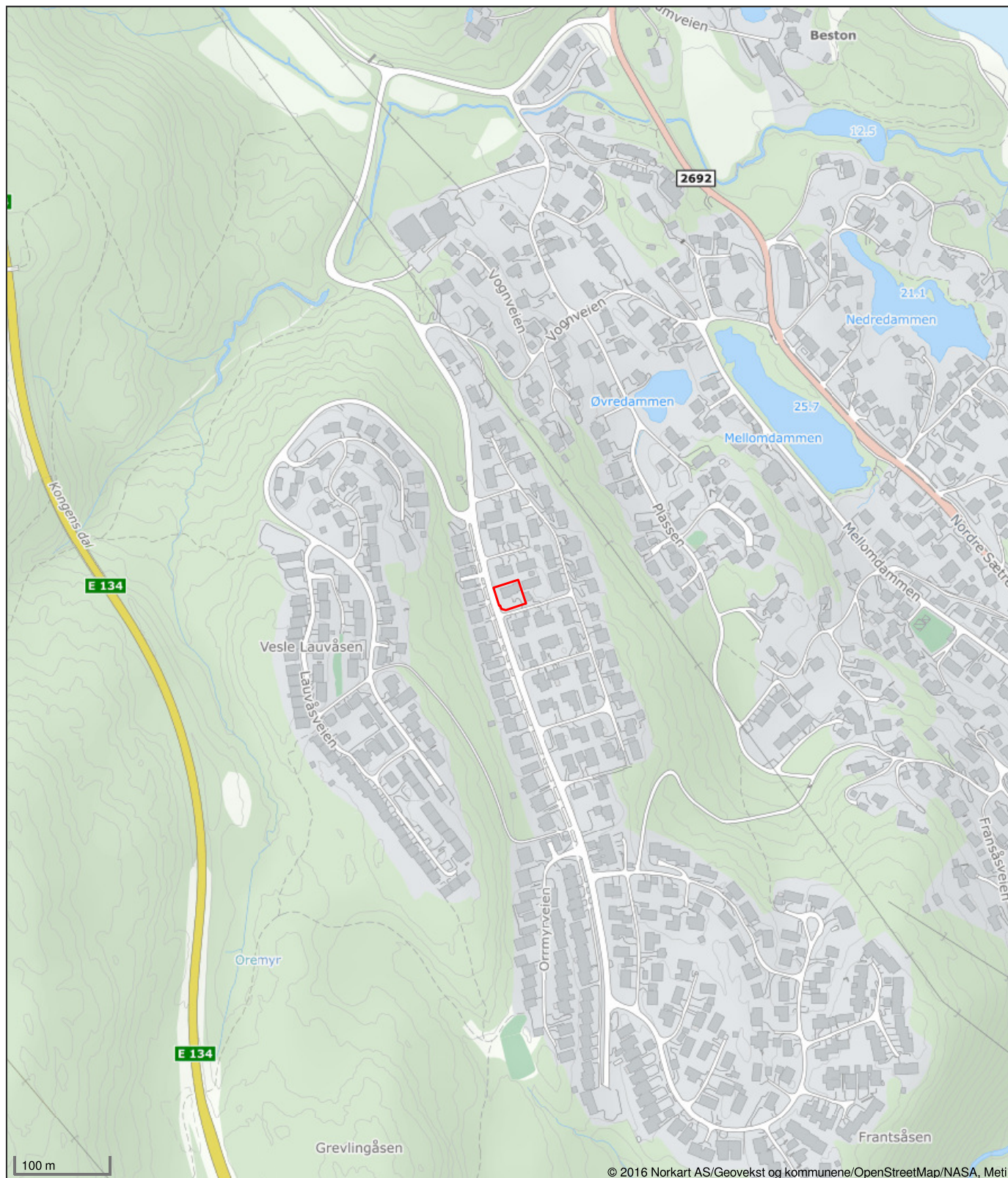
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Gangveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Faresonegrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggegrænse
-  Påskrift utnytting



Oversiktskart for eiendom 3203 - 357/309//



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.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003716	04.12.2024	1007240206

Om dokumentet

Ident

1973/401713/90

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Stempelmerker : kr. 305,-.

Dagb. nr. 1713 1973
L. R. H. 30/3S K J Ø T E.

A/S Hurum Tomteselskap, Drammen.

skjøter og overdrar herved til Yngvar Mathisen,

Adresse: Myrhaugen 1, Oslo 7,

Født: 8/7-1947,

en parsell "Tomt nr. 17", Skatvedt, del I,g.nr. 57, b.nr. 309 i Hurumfor kjøpesum kr. 29.240,-,
kronertjuenitusen to hundre og førti 00/100.

som er avgjort på omforenet måte.

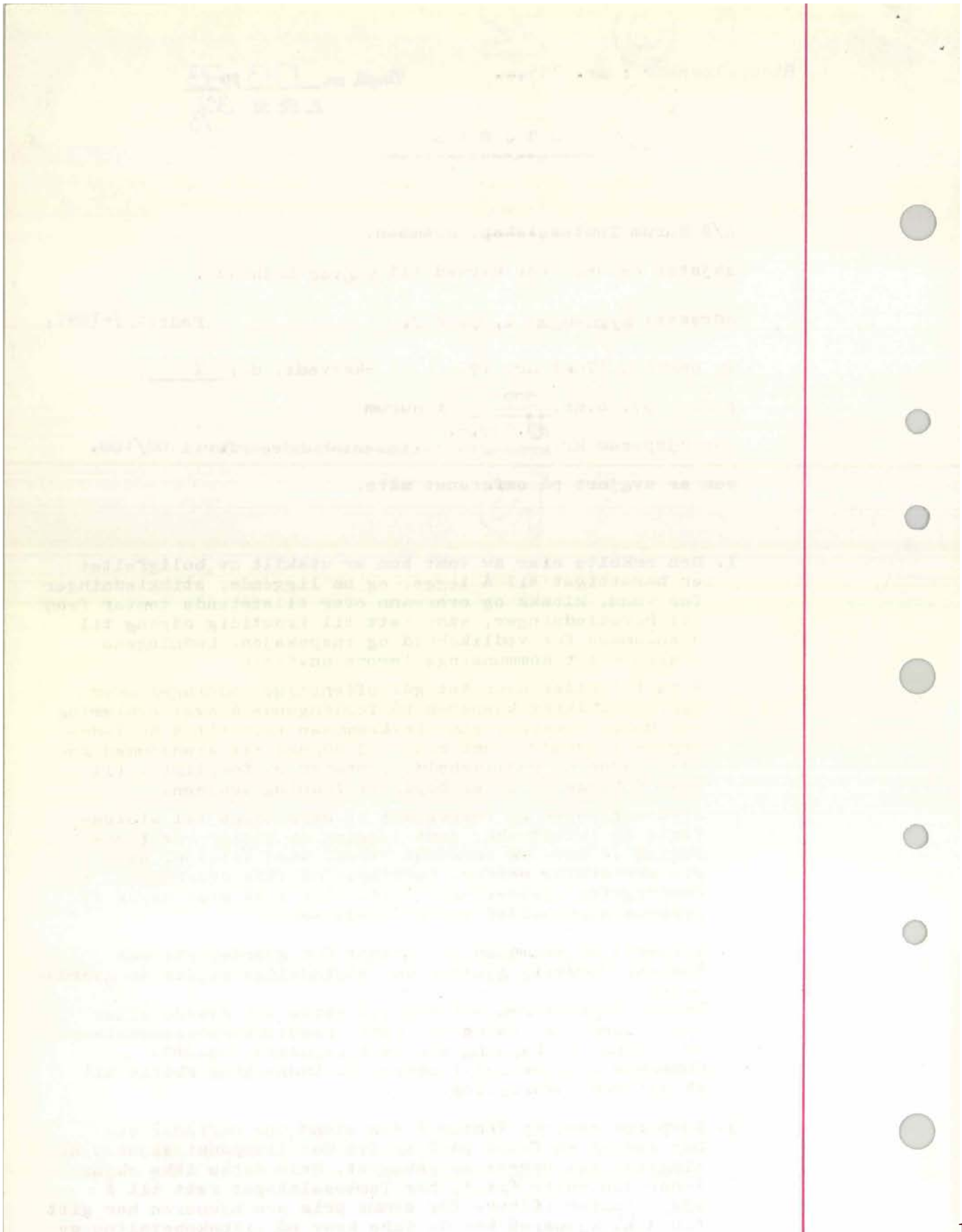
1. Den enkelte eier av tomt som er utskilt av boligfeltet er berettiget til å legge, og ha liggende, stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter fram til hovedledninger, samt rett til framtidig adgang til eiendommen for vedlikehold og inspeksjon. Ledningene legges etter kommuneingeniørens anvisning.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Hurum kommune, som gir kommunen rett til å ha ledningene liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraceen.

Elektrisitets- og Televerket er berettiget til stolpefeste og luftstreck, samt legging av kabler for framføring av høy- og lavspent strøm, samt telefon, uten å yte erstatning herfor. Ledningen må ikke overbygges. Som overbygning gjelder også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskelig gjøres.

2. Selgeren og kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Forøvrig gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikt.
Dersom tomteieren mot veg vil sette opp gjerde eller annen form for innhegning (jfr. reguleringsbestemmelsene), skal denne innhegning settes i regulert vegkant.
Kommunen overtar intet ansvar om innhegning skulle bli skadet ved snøbrøyting.

3. Kjøperen overtar tomten i den stand den befinner seg. Det settes en frist på 2 år fra det tidspunkt skjøtet er tinglyst til bygget er påbegynt. Hvis dette ikke skjer innen den satte frist, har Tomteselskapet rett til å kjøpe tomten tilbake for samme pris som kjøperen har gitt for den. Kjøperen har da ikke krav på tilbakebetaling av



Side 2.

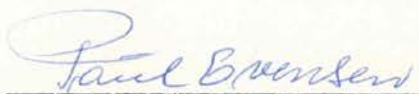
4. Hvor tomten grenser til veg som opparbeides i henhold til gjeldende tomteplan, kan kommunen vederlagsfritt legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensene.
5. Det påhviler tomteeieren å sørge for renhold, opprensning og slått av eventuell veggroft utenfor eienommen.

Ved innkjøringen til tomten må anordnes min. 9" armert sementrør eller bedre som gjennomløp for vannet i veggroften. Gjennomløpet bekostes av tomteeieren og utføres etter vegmyndighetenes anvisning. Det påhviler også tomteeieren til enhver tid å holde gjennomløpet i orden og åpent for vanngjennomgang.

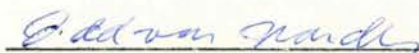
Adkomst til den enkelte tomt må ikke begynne stigning før den har passert tomtegrensen.
6. Når kjøperen har overtatt tomten, plikter han å ta vare på den eksisterende vegetasjon. De trær som står på tomten kan ikke fjernes uten samtykke av kommunegartneren.
7. Tomten garanteres fri for pengeheftelser.

Drammen, den 23/3 1923

% HURUM TOMTESELSKAP

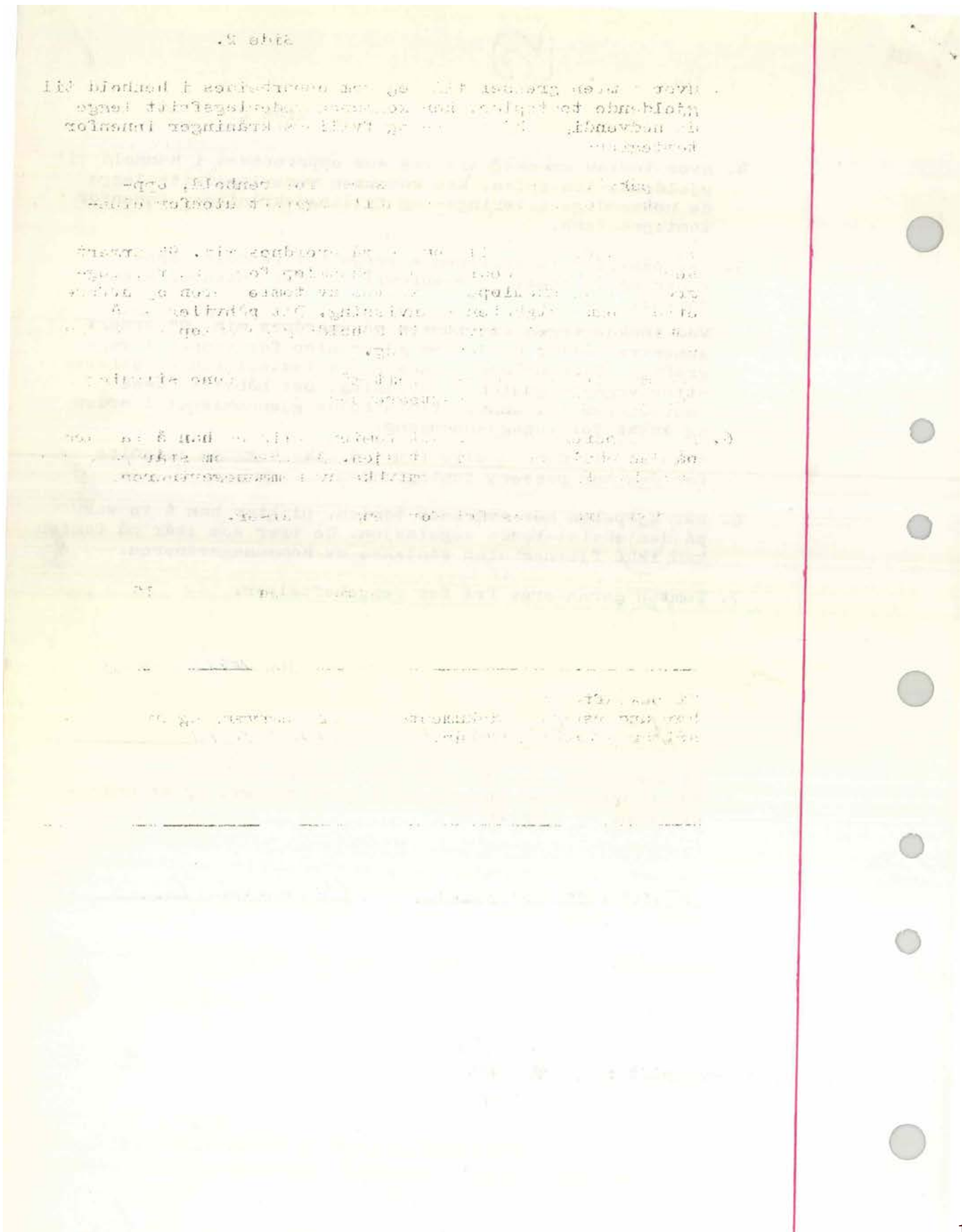


Vi bekrefter at **Paul Evensen og Ivar Kolstad**
har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at undersriverne er over 20 år.



Rett avskrift :







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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Skatvedtveien 39
3475 SÆTRE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henrik Ernesto Øygarden

Telefon: 480 95 859
E-post: henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre