SUNDFARET 14

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Sundfaret 14, 1397 NESØYA

ASKER kommune

gnr. 40, bnr. 1533

Areal (BRA): Enebolig 177 m², Garasje 25 m²



Befaringsdato: 02.05.2023 **Rapportdato:** 04.05.2023 **Oppdragsnr.:** 18467-1252 **Referansenummer:** GC1722

Autorisert foretak: Takstsenteret AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alexander Hotvedt

Gyldig rapport
04.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

TAKSTSENTERET

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



Rapportansvarlig

Alexander Hotvedt
Uavhengig Takstingeniør
ah@takstsenteret.no
901 33 963

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bolig oppført i 1998, tilbygget hall i 2006.
Det er dels standard fra byggeårene foruten nytt kjøkken i 2013 med nye fronter i 2022 samt kosmetisk oppussing av badene.
Det er behov for vedlikehold pga. bruks- og aldersslitasje både på overflater og og tekniske installasjoner.
På våtrommene er det påvist avvik utover forventet levetid for våtrom som er 20-25 år.
Viser forøvrig til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1998

Gå til side

UTVENDIG

Saltak, takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Stående bordkledning.
Malt i 2020.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vinduer i malt treverk med 3-lags isolerglass.
Malt ytterdør i treverk med sidefelt i glass.
Terrassedører i malt treverk med 3- lags isolerglass.

1. etasje:
Veranda i impregnert trekonstruksjon, rekkverk med kryss, høyde ca. 98 cm.
Underetasje:
Veranda i impregnert trekonstruksjon, rekkverk med kryss, høyde ca. 98 cm.

Trapp i impregnert treverk langs terreng på siden av boligen.
Enkelt tregjerde rundt deler av eiendommen.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv:
Parkett, laminat og fliser.
Vegger:
Malte flater, tapet.
Tak.
Tak-ess, malt panel.
Takhøyde i stue: 2,39 m.

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Elementpipe.
Peis med innsats i stue/kjøkken.

Malt tretrapp med malt belegg i trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad i underetasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er pusset opp i 2010 med smøremembran på eksisterende gulv og vegger. Det er lagt nye fliser og montert ny innredning.
Sluk, vannrør og varmekabel er fra 1998.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte panel m/downlights i himling.

Dusjhjørne med skyveglassdører, tett skinne mot gulv.
Dobbel servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.
Sluk plassert i dusjsone og i gulv utenfor dusjen.

Avtrekk via ventil i himling.

Vaskerom i underetasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra 1998

Vaskerommet har:
Flislagt gulv.
Vegger med malte plater og malt mur.
Tak-ess i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Skyllekum i innredning med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørkeskap.
Sluk plassert under skyllekum/innredning.

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

Bad i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er pusset opp i 2010 med nye fliser, det antas ny smøremembran på vegger og nytt vegghengt toalett.
Eksisterende sluk, vannrør, blandebatteri, servantinnredning, varmekabel og gulvmembran er benyttet.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malt panel m/downlights i himling.

Dusjhjørne med skyveglassdører, tett terskel mot gulv.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Epoc.
Hvite glatte fronter og håndtak av stål. Det er montert nye fronter i 2022.
Ny kjøkkenøy i 2017.
Benkeplate av laminat med nedfelt kum og platetopp m/induksjon
Ett-greps blandebatteri.
Integrert i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp.
Det er et frittstående side by side kjøle-/fryseskap tilkoblet vann.
Ventilator i børstet stål over platetopp.
Det er montert waterguard.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon via avtrekksvarmepumpe.
Tilluft via ventiler i vegger.

Det er installert avtrekksvarmepumpe som gjenvinner avtrekksluften til varmtvannsberederen.
Varmtvannstanken er på ca 180 liter og er integrert i varmepumpen.

Elektrisk oppvarmet bolig med panelovner.
Varmekabel i hall, badene, vaskerom og stue i underetasje.

Sentralstøvsuger, motor er plassert i boden.

3x63 amp. hovedsikring. Automatsikringer m/jordfeilbryter. Overspenningsvern.
Det ble skiftet nye automatsikringer på fordelingskurser i 2016.

Husbrannslange, montert i vaskerom
Røykvarslere.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av antatt sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1998.

Forstøtningsmurer er av betongstein.
Skrånende tomt, planert på øvre og samt på siden av boligen mot vest.
Nedre del av tomten er skrånende.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige avløpsledninger er fra 1998.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige vannledninger er fra 1998.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	93	93	0
Underetasje	84	77	7
Sum	**177**	**170**	**7**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	25	0	25
Sum	**25**	**0**	**25**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

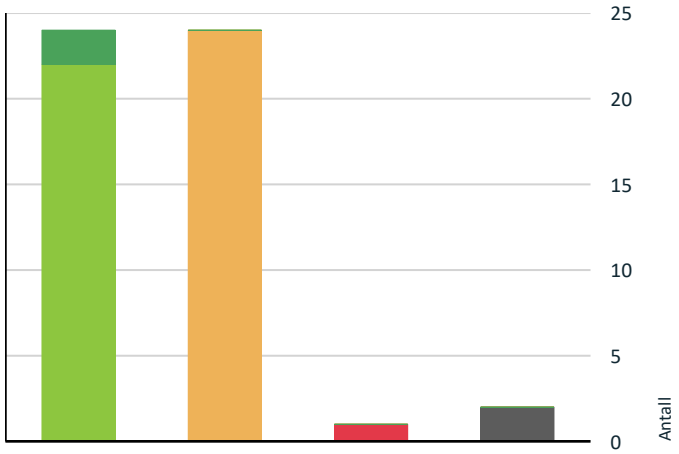
Opprinnelig bod og garderobe i underetasje er innlemmet i soverom.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

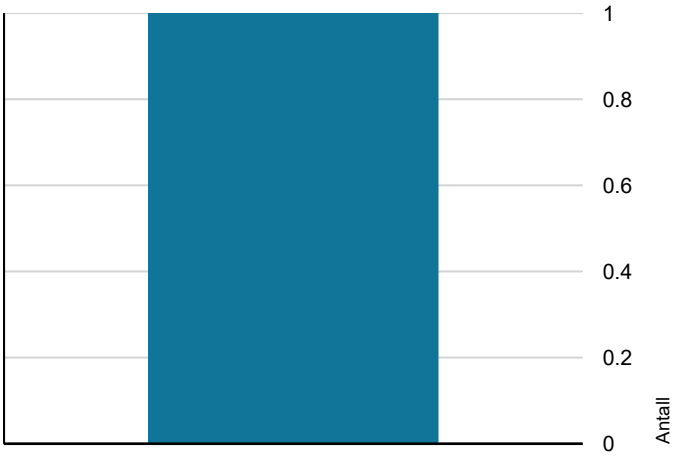
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Mot øst ligger noe av kledningen ned mot terreng.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Normal levetid for isolerglass er 20-30 år. Levetider på vinduer er av varierende lengde, dette grunnet forskjellige komponenter som tre, glass, klemlister og hendler. Tilstandsgrad settes dermed etter et generelt inntrykk og enkelte vinduer er funksjonstestet ved befaringen.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Levetider på dører er av varierende lengde, dette grunnet forskjellige komponenter som tre, glass, klemlister og håndtak. Tilstandsgrad settes dermed etter et generelt inntrykk og enkelte dører som er funksjonstestet ved befaringen.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Støpte søylefundamenter under veranda i underetasje har noe skjevheter, størst på det mot øst.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Gjerde er skjevt og har behov for vedlikehold utskiftning.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Alminnelig bruksslitasje.
Fuktskade i parketten i stue i 1. etasje pga. blomstervanning.

Innvendig > Fliser i hall Gå til side

Det er avvik:

Det er bom og løse fuger i en del fliser.

Innvendig > Radon Gå til side

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke synlig montert med slukmansjett som er klemt til klemringen i slukene.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er tett terskel til dusjen og evt. lekkasjevann vil ikke bli ledet til sluk.

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

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

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side

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

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger Gå til side

Det er avvik:

Sentralstøvsugeren er fra byggeår og forventet levetid er oppnådd.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

3x63 amp. hovedsikring. Automatsikringer m/jordfeilbryter. Overspenningsvern.
Det ble skiftet nye automatsikringer på fordelingskurser i 2016.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Det er noe utglidning i ytre del av skråning der veranda er fundamentert.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1998	Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti, og godkjent at veranda i 1. etasje kan utvides, verandaen ble først bygget i 2012 iflg. eier.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utbedret og skiftet en del vindskier i 2023.





Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak
• Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Stående bordkledning.
Malt i 2020.



Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Mot øst ligger noe av kledningen ned mot terreng.

Tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak, takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er innblåst isolasjon som stedvis ligger noe ujevnt.

Vinduer

TG 2

Vinduer i malt treverk med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal levetid for isolerglass er 20-30 år. Levetider på vinduer er av varierende lengde, dette grunnet forskjellige komponenter som tre, glass, klemlister og hendler. Tilstandsgrad settes dermed etter et generelt inntrykk og enkelte vinduer er funksjonstestet ved befaringen.

Tiltak
• Tiltak:

Utskiftning på sikt er å forvente.

Dører

TG 2

Malt ytterdør i treverk med sidefelt i glass.
Terrassedører i malt treverk med 3- lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetider på dører er av varierende lengde, dette grunnet forskjellige komponenter som tre, glass, klemlister og håndtak. Tilstandsgrad settes dermed etter et generelt inntrykk og enkelte dører som er funksjonstestet ved befaringen.

Tiltak
• Tiltak:

På sikt må dører skiftes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

1. etasje:
Veranda i impregnert trekonstruksjon, rekkverk med kryss, høyde ca. 98 cm.
Underetasje:
Veranda i impregnert trekonstruksjon, rekkverk med kryss, høyde ca. 98 cm.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Støpte søylefundamenter under veranda i underetasje har noe skjevheter, størst på det mot øst.

Tiltak
• Tiltak:
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ukjent hvor lenge eller når skjevhetene i søylefundamentene har pågått, det kan ikke utelukkes behov for utbedring - holdes under oppsikt.

Utvendige trapper

TG 1

Trapp i impregnert treverk langs terreng på siden av boligen.

Andre utvendige forhold

TG 2

Enkelt tregjerde rundt deler av eiendommen.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjerde er skjevt og har behov for vedlikehold utskiftning.

Tiltak
• Tiltak:

Utbedre gjerde.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Gulv:
Parkett, laminat og fliser.
Vegger:
Malte flater, tapet.
Tak.
Tak-ess, malt panel.
Takhøyde i stue: 2,39 m.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alminnelig bruksslitasje.
Fuktskade i parketten i stue i 1. etasje pga. blomstervanning.

Tiltak

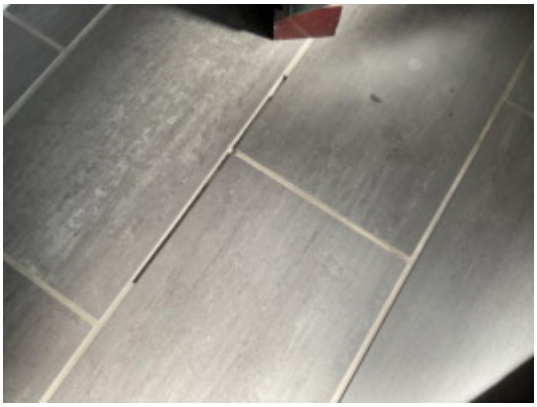
• Tiltak:

Normalt behov for oppussing ifm. eierskifte.
Parkett bør utbedres lokalt før evt. sliping.

Fliser i hall

TG 2

Hallen har flislagt gulv med varmekabel.



Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er bom og løse fuger i en del fliser.

Tiltak

• Tiltak:

Lime fliser og fuge.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe.
Peis med innsats i stue/kjøkken.

Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper
TG 1

Malt tretrapp med malt belegg i trinn.
Trappen er malt i 2023.

Innvendige dører
TG 1

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom i underetasje.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra 1998

Vaskerommet har:
Flislagt gulv.
Vegger med malte plater og malt mur.
Tak-ess i himling.

Skyllekum i innredning med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørkeskap.
Sluk plassert under skyllekum/innredning.

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

Overflater vegger og himling
TG 1

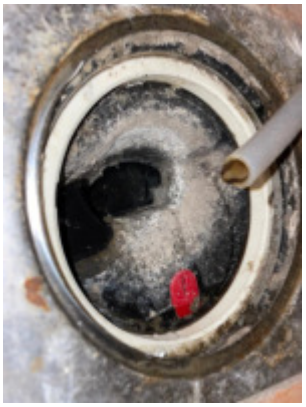
Vegger med malte plater og malt mur.
Tak-ess i himling.

Overflater Gulv
TG 1

Flislagt gulv, nedsenk i dusjsone.
Elektriske varmekabler.
Fall til sluk.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:

Vaskerommet har oppnådd forventet levetid og ved oppussing av vaskerommet må tettesjikt/membran etableres.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Skyllekum i innredning med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørkeskap.

Ventilasjon
TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG IU

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i underetasje.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er pusset opp i 2010 med smøremembran på eksisterende gulv og vegger. Det er lagt nye fliser og montert ny innredning.
Sluk, vannrør og varmekabel er fra 1998.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte panel m/downlights i himling.

Dusjhjørne med skyveglassdører, tett skinne mot gulv.
Dobbel servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.
Sluk plassert i dusjsone og i gulv utenfor dusjen.

Avtrekk via ventil i himling.

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger
Malte panel m/downlights i himling.

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv.
Elektriske varmekabler.
Fall til sluk.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke synlig montert med slukmansjett som er klemt til klemringen i slukene.

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.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjhjørne med skyveglassdører, tett skinne mot gulv.
Dobbel servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør lages større åpning for tilluft under dørblad mot terskel.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i 1. etasje.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er pusset opp i 2010 med nye fliser, det antas ny smøremembran på vegger og nytt vegghengt toalett.
Eksisterende sluk, vannrør, blandebatteri, servantinnredning, varmekabel og gulvmembran er benyttet.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malt panel m/downlights i himling.

Dusjhjørne med skyveglassdører, tett terskel mot gulv.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger.
Malt panel m/downlights i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv
Elektriske varmekabler.
Fall til sluk.
Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er tett terskel til dusjen og evt. lekkasjevann vil ikke bli ledet til sluk.

Tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Evt. lime løse fliser.
Når det etableres avrenning til sluket under dusjterskel vil våtrommet fungere med avviket på 3 mm fra 25 mm fall fra flis ved dørterskel til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Dusjhjørne med skyveglassdører, tett terskel mot gulv.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.



Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra Epoc.
Hvite glatte fronter og håndtak av stål. Det er montert nye fronter i 2022.
Ny kjøkkenøy i 2017.
Benkeplate av laminat med nedfelt kum og platetopp m/induksjon
Ett-greps blandebatteri.
Integrert i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp.
Det er et frittstående side by side kjøle-/fryseskap tilkoblet vann.
Ventilator i børstet stål over platetopp.
Det er montert waterguard.
Det er byttet likt mot likt vedr. installasjon av platetopp og krav om komfyrvakt er ikke gjeldene, men det anbefales.



Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

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



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har mekanisk ventilasjon via avtrekksvarmepumpe.
Tilluft via ventiler i vegger.

Varmesentral

TG 2

Det er installert avtrekksvarmepumpe som gjenvinner avtrekksluften til varmtvannsberederen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 180 liter og er integrert i varmepumpen.

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

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

Andre installasjoner

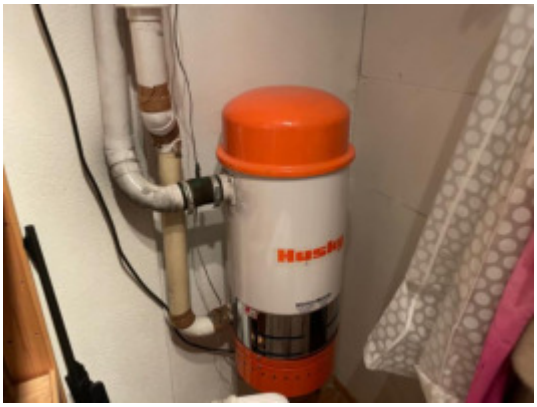
TG 1

Elektrisk oppvarmet bolig med panelovner.
Varmekabel i hall, badene, vaskerom og stue i underetasje.

Sentralstøvsuger

TG 2

Sentralstøvsuger, motor er plassert i boden.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sentralstøvsugeren er fra byggeår og forventet levetid er oppnådd.

Tiltak
• Tiltak:

På sikt behov for å skifte motor på sentralstøvsugeren.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

3x63 amp. hovedsikring. Automatsikringer m/jordfeilbryter.
Overspenningsvern.
Det ble skiftet nye automatsikringer på fordelingskurser i 2016.

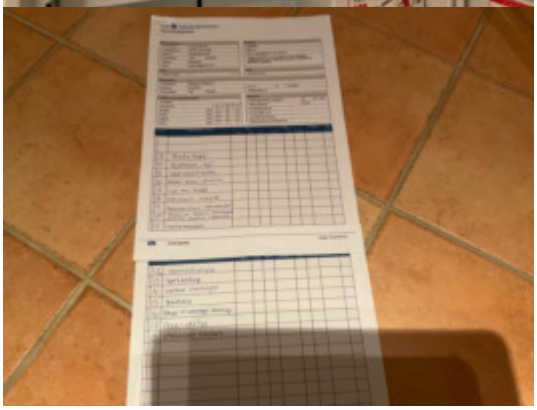
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   1998 Det ble oppført tilbygg (hall) i 2006 med varmekabel og elektriske punkter.
   Stue i underetasje ble pusset opp i 2010, da ble det lagt varmekabel.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Nye automatsikringer på fordelingskurser i 2016, det foreligger samsvarserklæring.
   Tilbygg av hall i 2006, det foreligger ikke samsvarserklæring.
   Varmekabel i stue i underetasje, det foreligger ikke samsvarserklæring.

   Eksisterer det samsvarserklæring?

   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Utover at automatsikringer ble skiftet i 2016, er det elektriske anlegget i hovedsak originalt og en gjennomgang av el-takstmann/elektriker er å anbefale.
Vurderingen er basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.
På befaringsdagen var det ene av tre overspenningsvern løs ut og viste rødt, dette skal utbedres av elektriker før salg.





Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Husbrannslange, montert i vaskerom
Røykvarslere.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av antatt sprengsteinsfylling.

Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1998.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrengforhold

TG 2

Skrånende tomt, planert på øvre og samt på siden av boligen mot vest.
Nedre del av tomten er skrånende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe utglidning i ytre del av skråning der veranda er fundamentert.

Tiltak
• Tiltak:

Holde fundamenter under oppsikt og evt. gjøre tiltak for fundamentene. Se punkt om veranda.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige avløpsledninger er fra 1998.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige vannledninger er fra 1998.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert dobbelgarasje oppført i 1998, utvidet med en bod i 2006.
Leddport i aluminium til garasje.
Panelt labankdør til boden.
Støpt dekke på grunn.
Mur i boden i lettklinkerblokker.
Bindingsverksvegger, kledd med stående kledning.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Det er ikke montert snøfangere på tak.
Fuktskjolder på nedre del av vegger på innside i garasjen.
Det er ikke synlig grunnmursplast på mur mot terreng.
Noe mose på tak mot syd.
Alminnelig aldersslitasje forøvrig.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygget bod på garasje.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	93	93	0	Hall , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken/trapperom, Bad	
Underetasje	84	77	7	Gang/trapperom, Vaskerom , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod , Bod 2
Sum	177	170	7		

Kommentar

Utgang til veranda på 40 m² ut fra stue/kjøkken i 1. etasje.
Utgang til veranda på 36 m² ut fra stue i underetasje.
Luke med stige til loft for inspeksjon, det er ikke gulv på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Opprinnelig bod og garderobe i underetasje er innlemmet i soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	25	0	25		Garasje , Bod
Sum	25	0	25		

Kommentar

Boden utgjør 5 m² BRA av garasjearealet, deler av boden er ikke målbar, gulvareal i boden på ca. 10 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2023	Alexander Hotvedt	Takstingeniør
	Elisabeth Ødegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3025 ASKER	40	1533		0	1080.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sundfaret 14

Hjemmelshaver
Ødegaard Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med attraktiv beliggenhet på Nesøya, innerst i blindvei.
Åpen utsikt med gode solforhold.
Kort vei til skole, barnehage, matbutikk og bussholdeplass.
Nærmeste handlesenter er i Sandvika med et rikt utvalg av butikker og kjøpesenter, lokalt kjøpesenter også på Slependen.

Adkomstvei

Offentlig, felles privat stikk vei (øvre del)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligområde, regulert.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng mot nord.
Tomten er opparbeidet med gårdsplass på øvre del og gressplen og beplantning ut fra underetasje på siden av boligen.
Impregnert tretrapp fra hage til gårdsplass.
God solforhold, sen kveldssol.
Gårdsplass med asfalt og kanter med granittstein.

Bebyggelsen

Enebolig oppført i 1998 over 2 plan i trekonstruksjon.
Garasje oppført i 1998 i trekonstruksjon med plass for en bil samt en bod på siden av denne.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring ble ikke framvist under befaring, men eier var tilstede og ga muntlige opplysninger.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk		Utskrift fra "Kartverket og Eiendomsverdi" med Statens Kartverk som kilde, - opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring		Fra elektriker i 2016	Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat		Byggetillatelse i 2006	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Plantegninger	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Ikke gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GC1722

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	18230124

Adresse	Sundfaret 14		
Postnummer	1397	**Poststed**	NESØYA

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2004	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	18år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	**Polise/avtalenr.**	2144571
Selger1fornavn	Elisabeth	**Selger1etternavn**	Ødegaard

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

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: ?

Redegjør for hva som er gjort og når: begge bad pusset opp 2010 el

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: vet ikke

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: ingen kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Heller Plumbo i slukene i ny og ne

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.05.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Maur har kommet på våren noen ganger...ikke i år.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Pipe tettet for noen år siden. Liten lekasje men ingen fuktskade.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: ?

Redegjør for hva som er gjort og når: Påbygg garage (bod) påbygg terrasse

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Dungal Elektrisk

Redegjør for hva som er gjort og når: Skifte sikringsskap

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Samsvarserklæring fra 2016

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.05.2023

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
23.05.2023

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

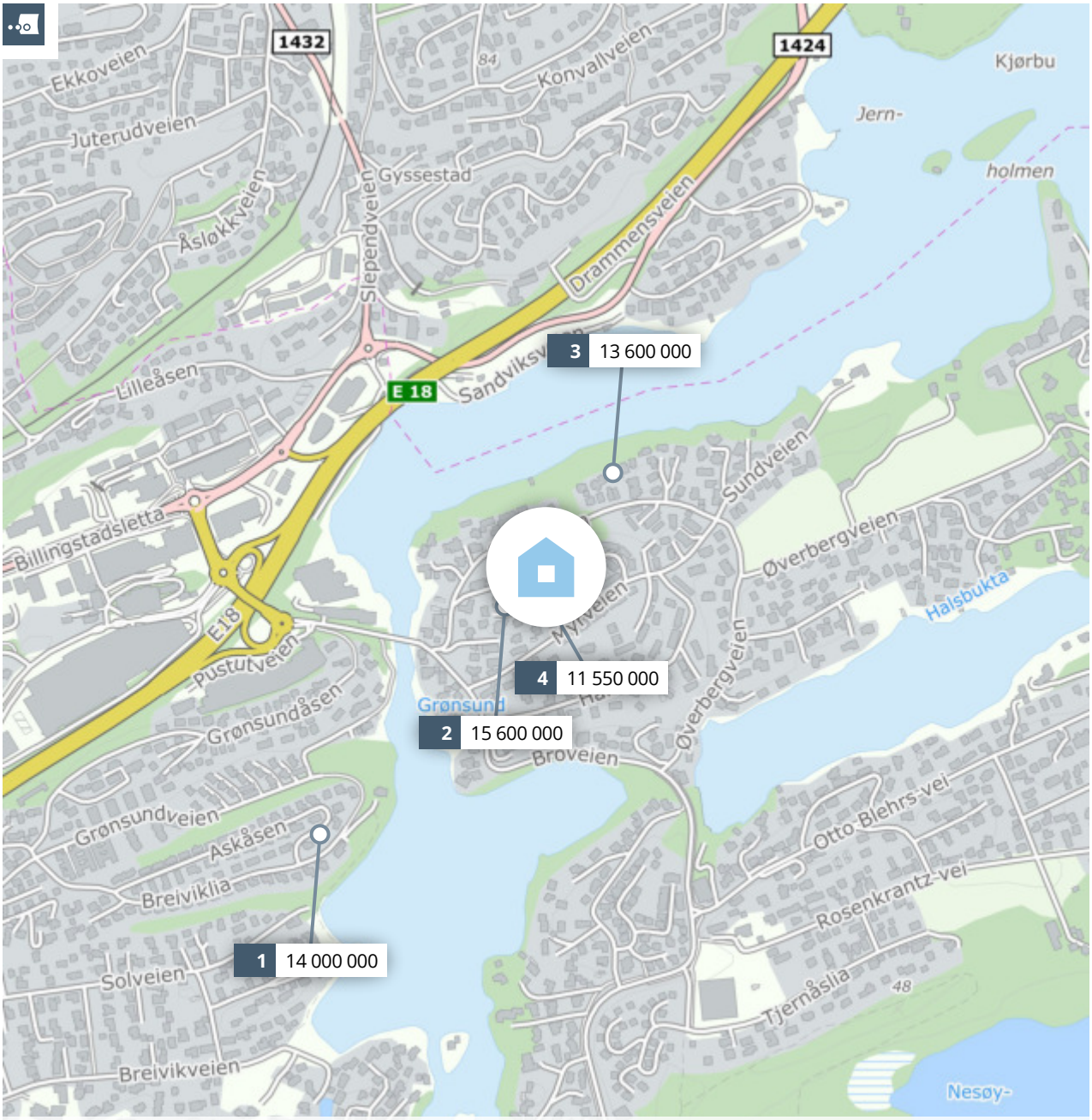
Ødegaard, Elisabeth

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
23.05.2023



Meglers verdivurdering

SUNDFARET 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 25.05.2023

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sundfaret 14, 1397 NESØYA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 40 BNR 1533 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3025 ASKER GRUNNKRETS HALSÅSEN

Verdivurdert til

12 800 000

-	12 800 000	75 294
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	170 m²	Fellesutgifter	-
BRA	177 m²	Formue	-
Tomt	1 081 m²	Soverom	5
Byggeår	1998	Etasjer	2
		Parkering Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Askåsen 46 172 m² 1966 1 046 m² 3 sov				11.05.2020	10 750 000	**14 000 000**	0	14 000 000	**81 395**
2	Sundlia 15 218 m² 1998 760 m² 5 sov				21.09.2021	15 950 000	**15 600 000**	0	15 600 000	**71 560**
3	Sundveien 19 D 175 m² 2012 986 m² 3 sov				14.05.2020	14 500 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**77 714**
4	Sundfaret 12 174 m² 1998 777 m² 5 sov				04.11.2020	11 700 000	**11 550 000**	0	11 550 000	**66 379**

Pen og innholdsrik enebolig, innerst i blindvei - Store og solrike terrasser - Utsikt - Garasje.

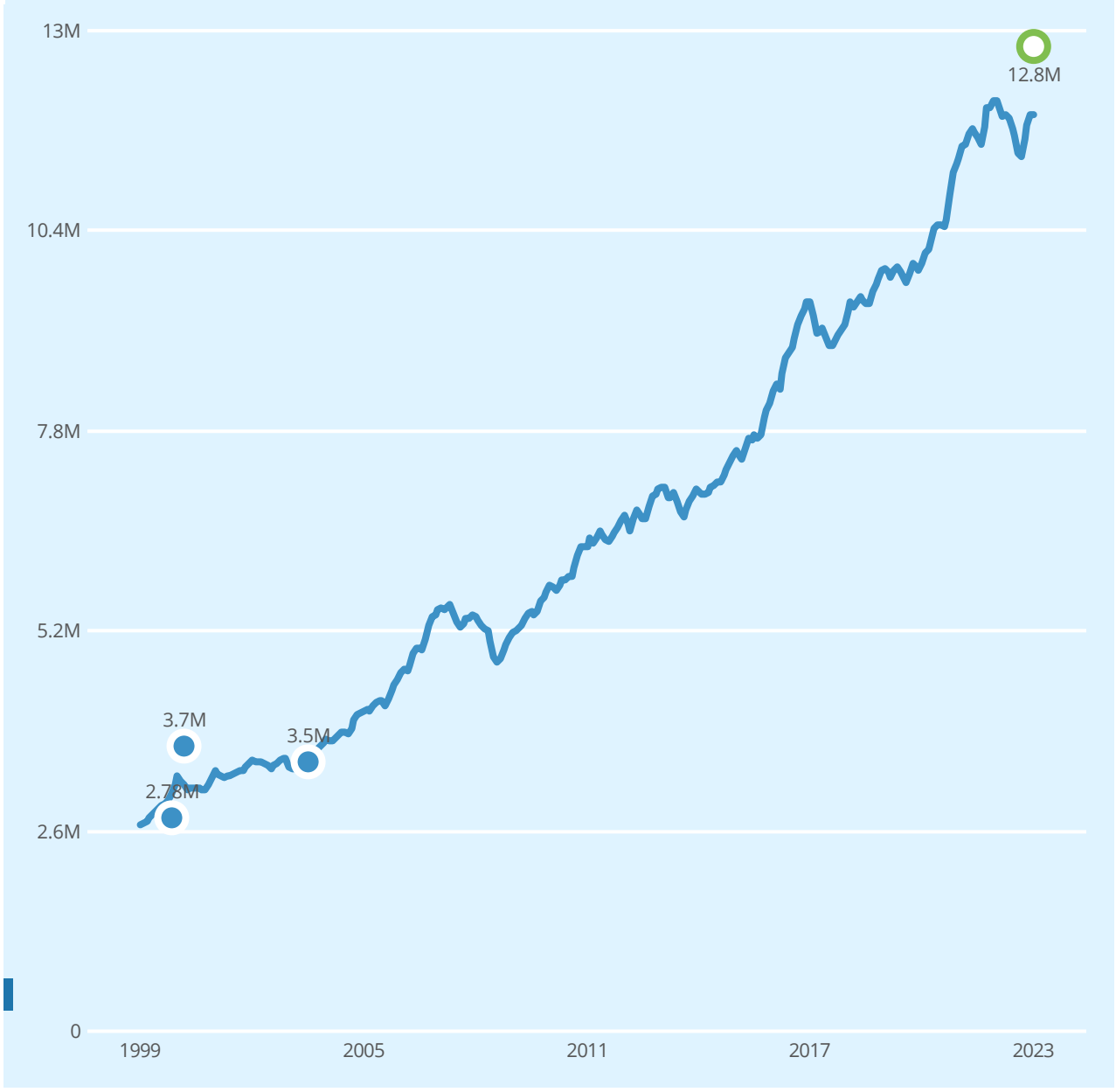
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.05.2003		24.11.2003	3 900 000	3 500 000	-	3 500 000
19.07.2000		19.07.2000	-	3 700 000	-	3 700 000
16.03.2000		16.03.2000	-	2 780 000	-	2 780 000

Eneboliger til salgs i 1397 NESØYA nå

10
eneboliger til salgs

24.6M
24.0M
23.4M
22 735 000 Prisantydning i snitt
22.2M
21.6M
21.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

24
dager

Eneboliger solgt i 1397 NESØYA siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

23.5M
23.0M
22.5M
22 021 000 Prisantydning i snitt
21 538 000 Salgspris i snitt
21.0M
20.5M

Solgt i snitt i løpet av

52
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

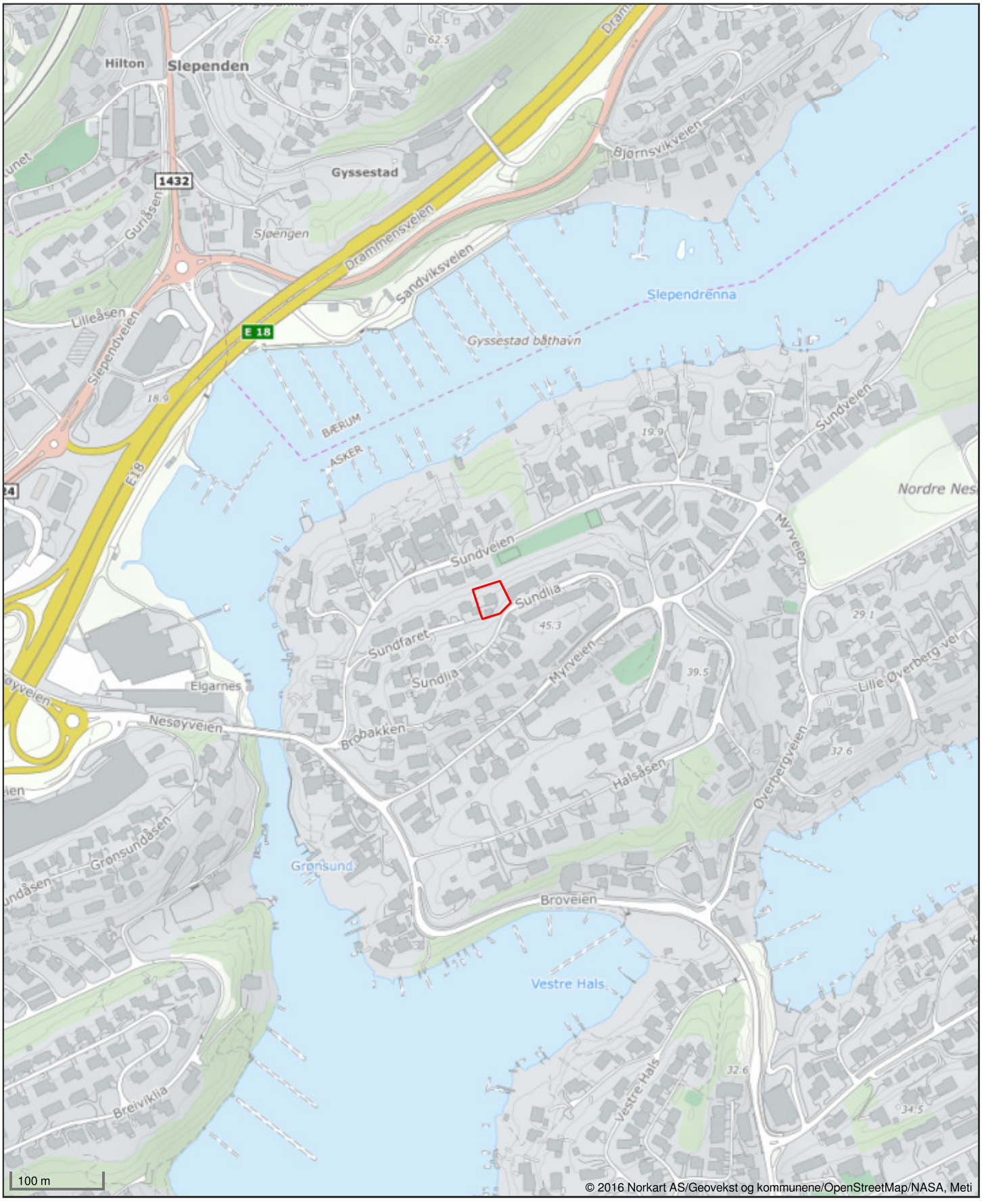
87 576 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

75 294 Sundfaret 14 Totalpris 12 800 000

48 161 ASKER kommune i snitt siste 12 mnd

Utskriftsdato: 20.04.2023

Oversiktskart for eiendom 3025 - 40/1533//



Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/1533
Adresse: Sundfaret 14
Dato: 20.04.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Ledningskart

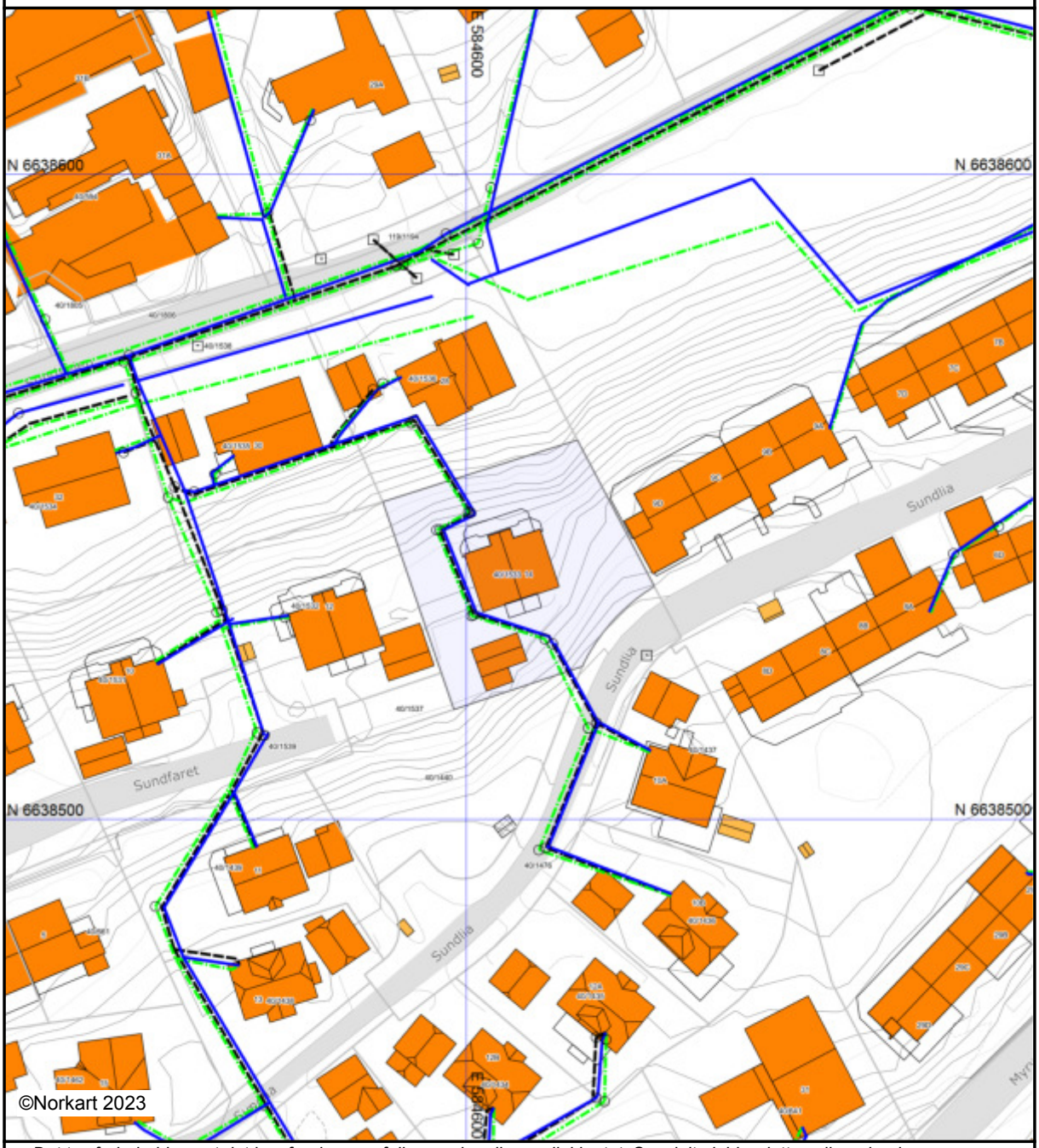
Eiendom: 40/1533
Adresse: Sundfaret 14
Dato: 20.04.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 20.04.2023

Vegstatuskart for eiendom 3025 - 40/1533//



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 1533	**Kommune:**	3025	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Sundfaret 14, gatenr 1584 1397 Nesøya	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	101 1	Halsåsen Nesøya
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 11	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.12.1999	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 080,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3025/40/1533	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.12.1999	Avgiver	3025/40/91	-1 081,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3025/40/1533	1 081,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sundfaret 14	H0101	Bolig	144,0	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.02.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	16.04.1997
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.03.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16247588			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			97,0		97,0				
H01	1		47,0		47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sundfaret 14	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.02.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.09.1997
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.03.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16248088			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

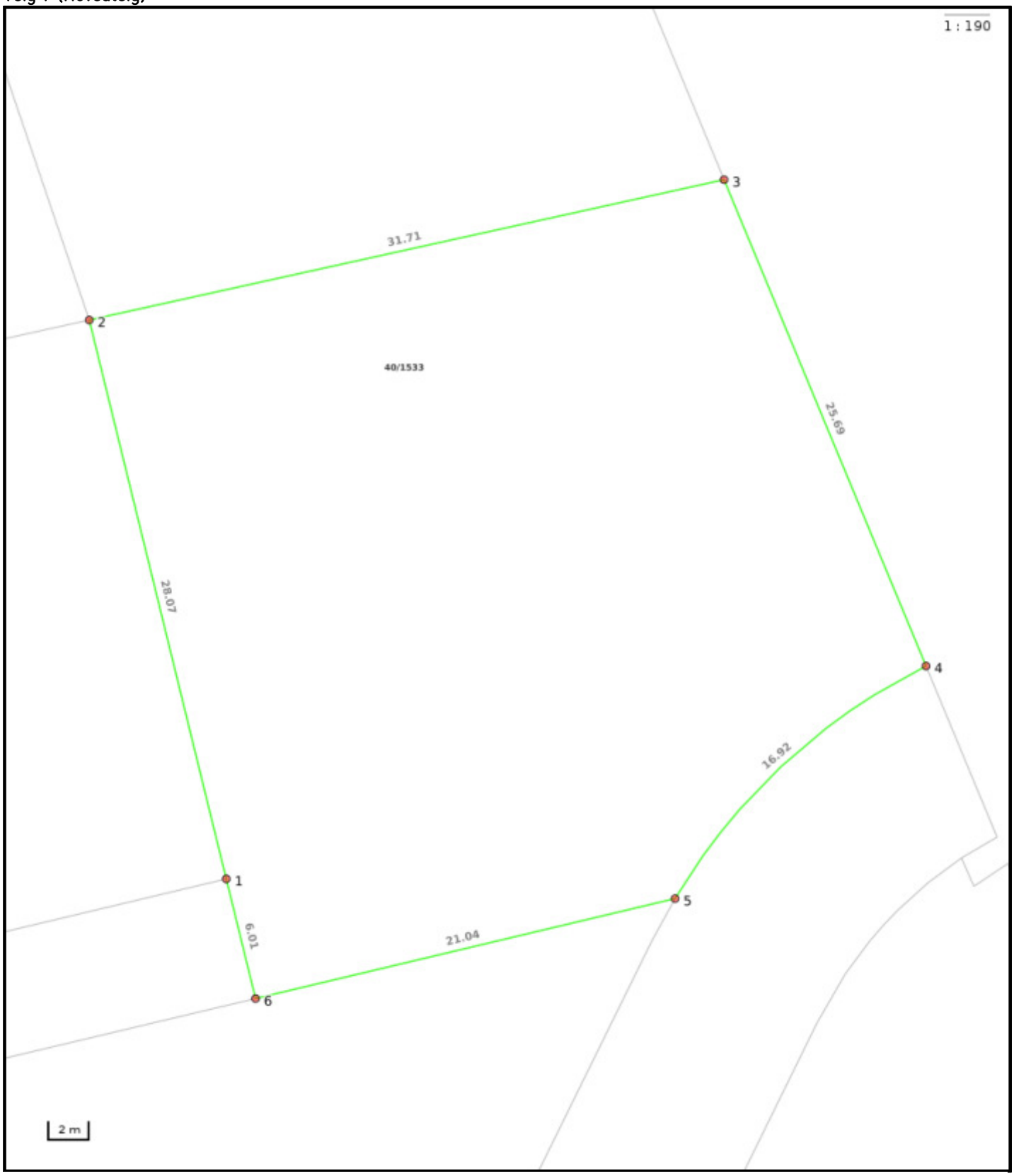
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 080,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 522,68	584 596,13	28,07m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 638 549,23	584 587,01	31,71m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 558,85	584 617,23	25,69m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 638 536,11	584 629,19	16,92m	Terrengmålt	10	-29,50	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 638 523,71	584 618,02	21,04m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 638 517,00	584 598,08	6,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 20.04.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3025	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	1533	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sundfaret 14, 1397 NESØYA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202018001
Navn	Kommuneplan Asker 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/5913/2018001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 081 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2020 - 2034
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022087C
Navn	Omreg. Sundveien, Sundlia, Brobakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/154/87C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 038 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 43 m^2 **Formål** Kjørevei

Boligområde

Ekstra informasjon: http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type	B_med_skravur
Beskrivelse	Boligområder med utfyllende bestemmelser

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/1533
Adresse: Sundfaret 14
Dato: 20.04.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygge- og deleforbud

- Bygge- og deleforbudsområde
- Bygge- og deleforbudsbegrensning

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Kontor/Industri
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Kontor/industri
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg
- Friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Ahc Tomtenummer

87c
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 9. september 1987 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, punkt 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 29. september 1987.
Ola Jorde
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 40, BNR. 91 – OMRÅDET MELLOM SUNDVEIEN – SUNDLIA – BROBAKKEN
ALTERNATIV V.

---

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde for boliger – frittliggende bebyggelse.
2. Trafikkområder – kjøreveier, gangsti.
3. Fellesareal – lekeplass.

§ 2.

Tomteutnyttelse:
Tomtene 1 til 7 og 13 til 15 bebygges med frittliggende boliger i inntil 2 etasjer. Bygningens brutto gulvareal skal ikke overskride 140 m^2.

Tomtene 8 til 12 bebygges med frittliggende boliger i inntil 1 etasje + underetasje.
Bygningens brutto gulvareal skal overskride 110 m^2 .
Åpent overbygd areal mer enn 1 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til grunnarealet.
Frittliggende garasje kan oppføres i tillegg der dette er vist på reguleringsplanen, brutto grunnareal maks. 36 m^2.
Der garasjen trekkes inn i boligens grunnflate, kan denne økes tilsvarende.

§ 3.

Takvinkel kan variere mellom 22^o og 45^o, men bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grensene avhengig av topografi og annen bebyggelse.

§ 4.

Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overskride 5,5 m. For bebyggelse med takvinkel 35^o eller mer skal gesimshøyden ikke noe sted overskride 4,5 m.
Ved underetasje skal hovedetasjens ytterkledning trekkes ned over underetasjen.
Frittliggende garasje skal rette seg etter bolighuset i materialbruk og farge.

§ 5.

Det skal være plass for minst 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser for hver boligenhet.
Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner tillates ikke.

§ 6.

Ved byggemelding skal det innsendes plan for opparbeidelse av tomt med angivelse av eksisterende og framtidig terrenghøyder og støttemurer.
På situasjonsplanen skal vises garasje, adkomst til tomt og adkomst til bolig, foruten kotehøyde for topp grunnmur, gesims og møne.

§ 7.

Gjerder mellom de enkelte tomter bør ikke oppføres. Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting.
Hvor gjerde kommer til anvendelse mot vei, felles og tilgrensende områder, skal dette være maks. 80 cm cm høyt og ha en tiltalende utførelse.
Vegskjæringer og fyllinger mot boligområder og fellesareal må være sikret med gjerde før området tas i bruk.

§ 8.

Fellesareal skal benyttes til opphold/lek og har tomtene fra 1 til 12 som influensområde. Tomtenummer er vist på reguleringskartet. I fellesarealet skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig utstrekning bevares. Arealet kan ikke benyttes til lagring, massedeponering, parkering, båtopplag o.l.
Det tillates mindre anlegg (lekeapparater, sandkasse o.l.) som har tilknytning til bruken av området.

§ 9.

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

§ 10.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Reguleringssjefen i Asker, den 23. januar 1987

Helge Johnsen,
(sign.)

Rettet Asker bygningsråd 27.01.1987

Asker kommune
Teknisk

Miljø Hus AS
Bjørnehiet 14 A

0774 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	TEBYSWO S96/08386	L45 -BY40/1533 L008673/00	01.03.2000

GNR. 40, BNR. 1533 FERDIGATTEST NYBYGG BOLIG OG GARASJE SUNDFARET 14 BYGGHERRE: COSMO EIENDOM AS

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for bolig og garasje, approbert 10.02.1997.

Ferdigattest er utstedt på grunnlag av midlertidig brukstillatelse dat. 09.03.1998 og brev fra ansvarshavende dat. 09.09.1999. Det er etter dette ikke funnet noe som strider mot vilkårene i approbasjonen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Overingeniør

Kopi til:
Hogne Beute, Johan Nygaardsvolds vei 16, 2815 Gjøvik
Birger M. Lyngaas, Langbølgen 65, 1150 Oslo

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1372 Asker
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36
Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202
Org.nr. 944 382 038 mva.

Asker kommune

Elisabeth Ødegaard
Sundfaret 14

1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	UDAVIDS1 S06/928	L42 &47-GBNR40/1533 L10164/06	28.03.2006

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S06/928.

DELEGASJONSSAK: 06/243

GNR.40 / BNR.1533 - TILLATELSE TIL TILBYGG ENTRÉ OG BOD, AVSLAG PÅ UTVIDELSE AV VERANDA I BOLIGENS ANDRE ETASJE, SUNDFARET 14 TILTAKSHAVER: ELISABETH ØDEGAARD

Vi viser til Deres melding om tiltak mottatt 13.03.2006. Meldingen er omgjort til søknad etter § 93, da deler av tiltaket er en klar fasadeendring som ikke kan behandles innenfor meldingssystemet.
De meldte tiltakene er utvidelse av entré, tilbygg bod til garasje og utvidelse av veranda i boligens første etasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden om tilbygg entré og tilbygg bod til eksisterende garasje. Mottatte tegninger godkjennes. Det fritas for søknad om ansvarsrett for alle funksjoner jfr. § 13 i forskrifter til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll.

I medhold av plan- og bygningslovens § 74, pkt.2 avslås søknaden om å utvide to eksisterende verandaer i boligens første etasje.

Tillatelsen til tilbygg entré og tilbygg bod er gitt på følgende vilkår:

- **Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene blir utført i samsvar med alle bestemmelsene gitt i- og i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltakshaver har også ansvar for at eventuelle installasjoner i bakken ikke skades.**
- **Hvis det en gang i fremtiden er ønskelig å utvide med en garasjeplass til på eiendommen, i h.h.t. Asker kommunes veinormaler, forutsettes det at den omsøkte boden som bygges inntil garasjen fjernes slik at tillatt eiendomsutnyttelse overholdes i h.h.t. gjeldende reguleringsbestemmelser.**

Bygningsrådet har tildelt rådmannen myndighet til å behandle saker etter plan- og bygningsloven, veiloven og forskrifter gitt i medhold av forurensningsloven, ved vedtak i

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva.

bygningsrådets møte den 26.09.95. Myndigheten er delegert videre fra rådmannen til bygnings- og reguleringssjefen senest ved brev dat. 12.02.99.

Igangsetting før klagefristen er ute eller evt. klage eller overprøving er avgjort, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko. Dersom vedtaket blir påklaget, kan kommunen eller fylkesmannen beslutte utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endelig avgjort.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av Bygnings- og reguleringssjefen før de kan gjennomføres.

Tillatelsen er gitt i h.h.t. plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Ansvar og kontroll:
Det fritas for søknad om ansvarsrett for alle funksjoner jfr. § 13 i forskrifter til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll.

Plangrunnlag:
Eiendommen reguleres av reguleringsbestemmelse nr. 87c, reguleringsbestemmelser for gnr. 40, bnr. 91 – området mellom Sundveien – Sundlia – Brobakken, vedtatt av Asker kommunestyre i møte 9. september 1987 samt at det ble godkjent en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for tomtene 9,10,11 og 12, datert 15.01.1997. I endringen godkjennes en sammenslåing av de 4 tomtene til 3 tomter og det gis tillatelse til at bygningenes brutto grulvareal ikke skal overskride 145m2.

Beskrivelse av søknaden:
Det søkes om tillatelse til å bygge et tilbygg (entré) til eksisterende boligs fasade mot sør-øst og en utvidelse (bod) til eksisterende garasjes fasade mot sør-øst. Det søkes også om tillatelse til å utvide og bygge sammen to eksisterende verandaer i boligens første etasje på fasaden mot nord-vest.

Estetiske krav og spesielle forhold:
Den omsøkte entreen og boden tilfredstiller lovfestede estetiske krav og vil i seg selv harmonere med bygningens estetikk for øvrig.

Når det gjelder utvidelsen av verandaen i boligens første etasje er det følgende å bemerke:
Boligen er en av tre identiske boliger som ligger eksponert på et høydedrag over øvrig bebyggelse. Boligene betraktes som særegne og har et karakteristisk utseende.
Fasaden mot nord-vest der verandaen er søkt utvidet har et karakteristisk, sentrert, fermskutt, vertikalt element med særegne vinduselementer og takformer. Dette fremskutte elementet er brutt mot terrenget med en horisontal terrasse langs hele fasaden med detaljert rekkverk ytterst i front. I boligens første etasje går det vertikale fasadeelementet uavbrutt til mønet. I boligens første etasje har arkitekten valgt å legge to mindre verandaer på hver side av det fremskutte, vertikale elementet, uten å bryte dette.
Det fremskutte, vertikale fasadeelementet kan gi inntrykk av "tårn", "spir" eller lignende og gir de tre boligene det særegne, arkitektoniske uttrykket de har i dag.
Ved å bryte dette elementet med en veranda med detaljert rekkverk, vil boligen miste sitt arkitektoniske uttrykk og særpreg.

Boligens fasade vil ikke lenger være lik de to naboboligenes fasader.
Slik de tre boligene fremstår pr. i dag med så vidt detaljerte fasader virker de likevel i harmoni da de er like. Ved å endre elementene på den omsøkte boligen vil de tre boligene på skrenten

ikke lenger fremstå like og dermed gi et rotet inntrykk sett fra boligene som ligger på nedsiden av skrenten og på lenger avstand.
Utvidelsen av verandaen i første etasje er vist på tegningene med en annen fasong enn verandaen i underetasjen. Dette vil også bidra til å gi et rotet inntrykk.

I tillegg til det overnevnte så vil en veranda i andre etasje som rager 2,75 meter ut fra fasadelivet innvirke betraktelig på lysforholdene i boligens underetasje. Forholdet vil bli enda dårligere under de eksisterende verandaene. Der vil verandaen rage hele ca. 4,15 meter ut. Boligens underetasje vil få reduserte boforhold.

Fra omkringliggende eiendommer som ligger mye lavere i terrenget, vil den omsøkte verandautvidelsen bli spesielt eksponert fra undersiden. Det er ikke spesielt pent å se rett opp i undersiden av et stort verandagulv som rager høyt over et sterkt hellende terreng.

Bygnings- og reguleringssjefen kan med bakgrunn i dette ikke godkjenne en utvidelse av verandaene i boligens første etasje.

Byggetomten:
Eiendommen er sterkt hellende med et naturlig platå hvor boligen ligger plassert med terrasse i front ut over det sterkt hellende terrenget langs hele tomtens nordvestlige del.
Boligen ligger plassert ca. 13-14 meter høyere i terrenget enn boliger på naboeiendommene mot nord-vest. Avstanden mellom boligene er ca. 17 meter.

Kabler og ledninger:
For informasjon om kabler eller ledninger, ring til Gravemeldingstjenesten, tlf. 09146.

Hafslund Entreprenør AS, , tlf. 22 43 52 00 eller e-post: nettdok@hafslund.no, svarer også på spørsmål om jordkabler, transformatorkiosker, luftledninger eller skap plassert på eller ved eiendommen. Når det skal utføres elektriske installasjoner, skal det på vanlig måte tas kontakt med el-konsulent eller installatør, slik at det blir sendt inn forhåndsmelding til Hafslund Entreprenør i oppstartsfasen av byggearbeidet.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke bemerkninger eller protester til tiltakene.

Ferdigattest:
Det vil ikke bli gitt ferdigattest på tiltaket, da det er unntatt fra ansvar og kontroll.

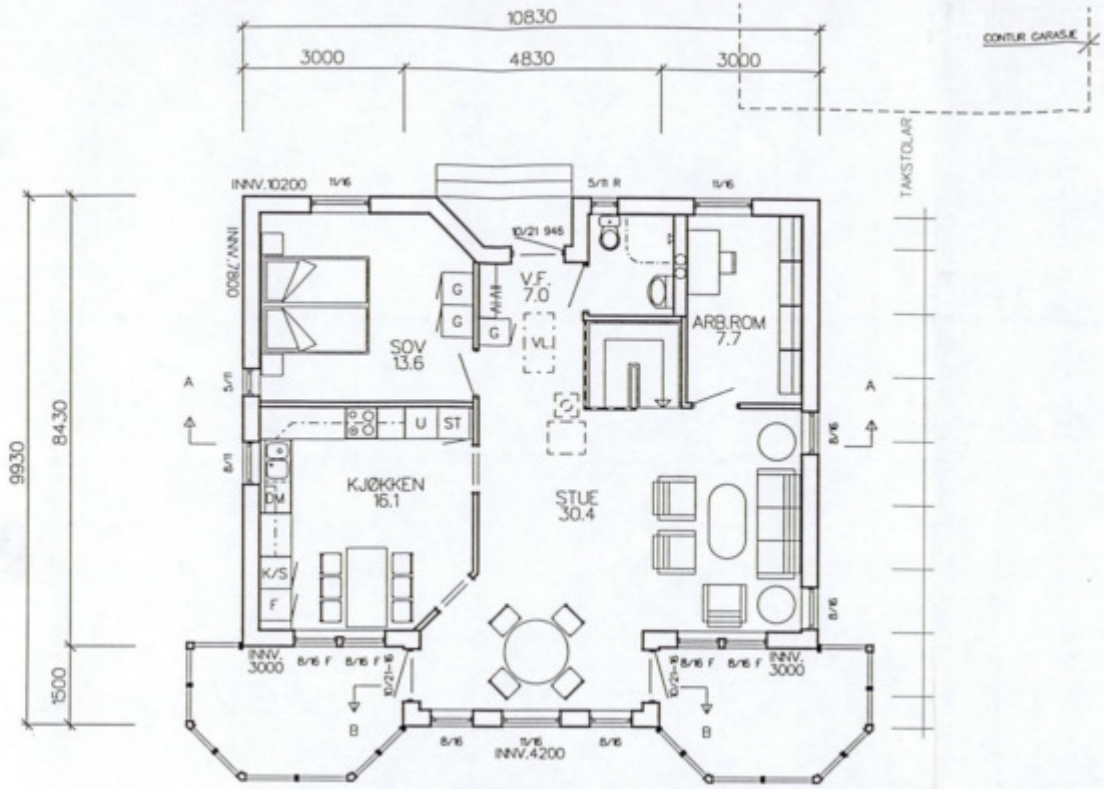
Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Eventuell klage over vedtaket må framsettes skriftlig for bygningsrådet innen 3 uker, jfr. plan og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28 og 29.

Med vennlig hilsen
Jeanette Juell
Ingeniør

Overing. Unni Davidson
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Faktura i henhold til vedtatt gebyrregulativ (til tiltakshaver).

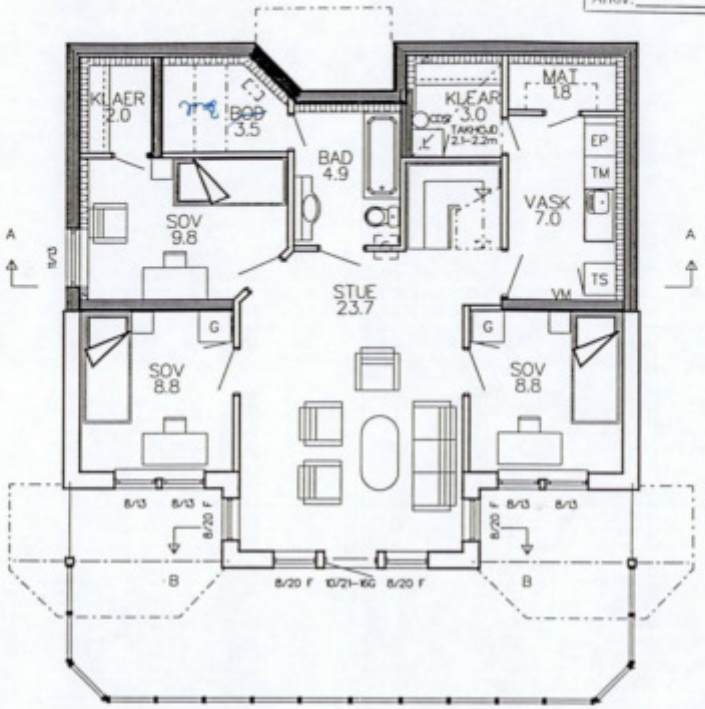
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 24 JUNI 1997
L:_____ S:_____
Arkiv:_____



HOVEDETASJE

BTA = 96.7
BRA = 83.6
IK = IKKE OPPNINGSBART

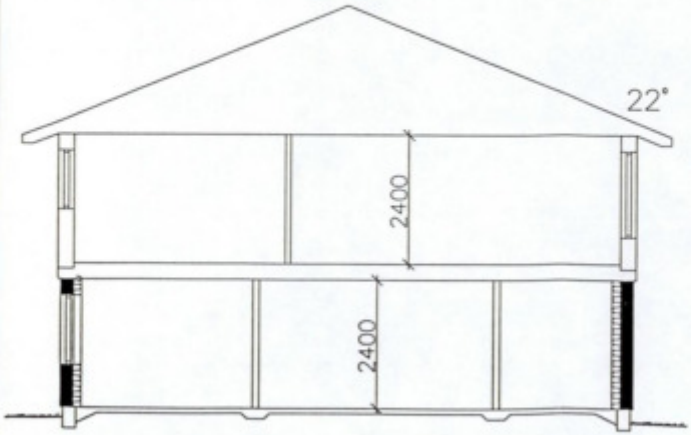
INNV. LETTVEGG
UTV. R90 VEGG
LECA YTTER OG INNERVEGG MED INNV. ISOLERING



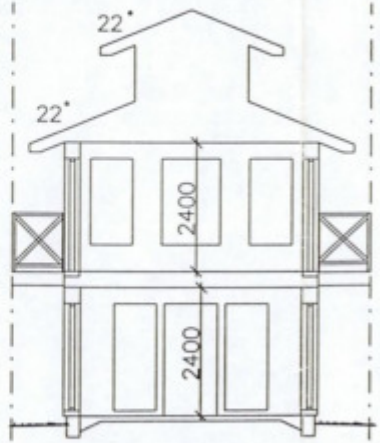
UNDERETASJE

BTA = 47.5
BRA = 80.5

VENTILASJON MED AVLUFTSPANNA FVP. 550. TEGNINGER FRA LEVERANDOR SENDES SENERE.



SEKSJONA–A



SEKSJON B–B

REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
E		SE FASADER, BALKONG	PH	1997.06.16
B		SLUTREVIDERING	PH	1997.03.24
A			PH	1997.02.10

Götenehus
533 21 Götene, Tel 0511-458 00

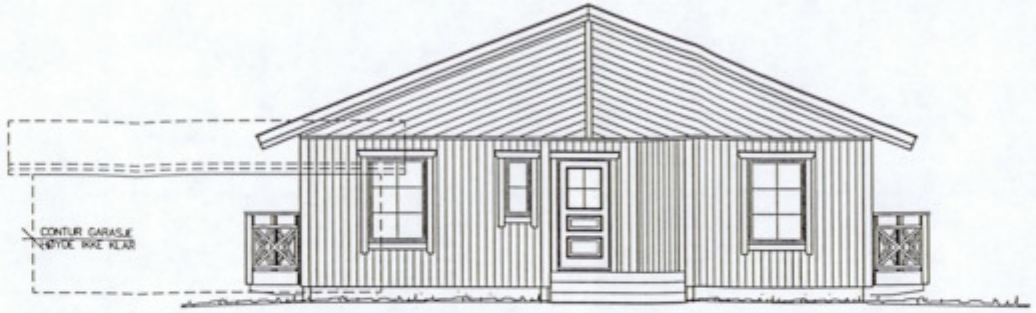
RIT, KONSTR. AV GRANSKAD AV: PK
ARBETSNUMMER: 382902
GÖTENE 1996.11.22

GNR.40,BNR.91 TOMT9 — //
NESØYA
ASKER KOMMUNE

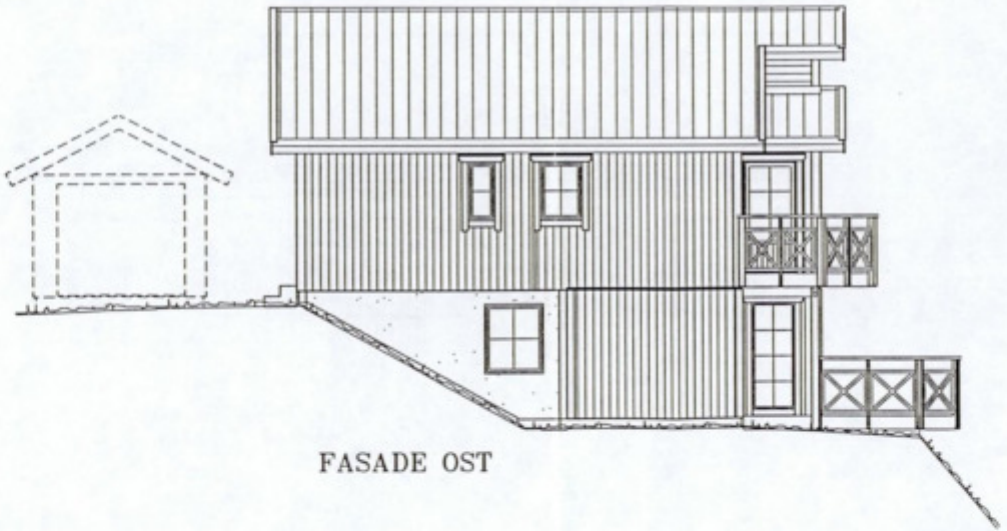
PLANER,SEKTIONER SKALA 100

KOD TYP POS: EKERO SPECIAL
RITNINGSNUMMER: NSU9–170–101–1
REG: E

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 24 JUNI 1997
L:_____ S:_____
Arkiv:_____



FASADE SYD



FASADE OST

REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
E		GARASJE VID ARB.ROM, BALKONG	PH	1997-06-16
B		SLUTREVIDERING	PH	1997-03-24
A			PH	1997-02-10

Götenehus
533 21 Götene, Tel 0511-456 00

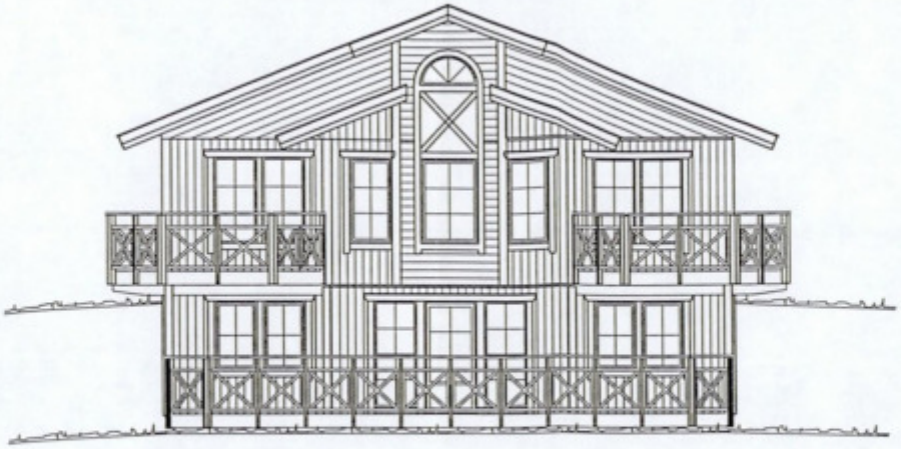
RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV: PH
ARBETSNUMMER: 382902
GOTENE 1996-11-22

GNR.40,BNR.91 TOMT9
NESØYA
ASKER KOMMUNE

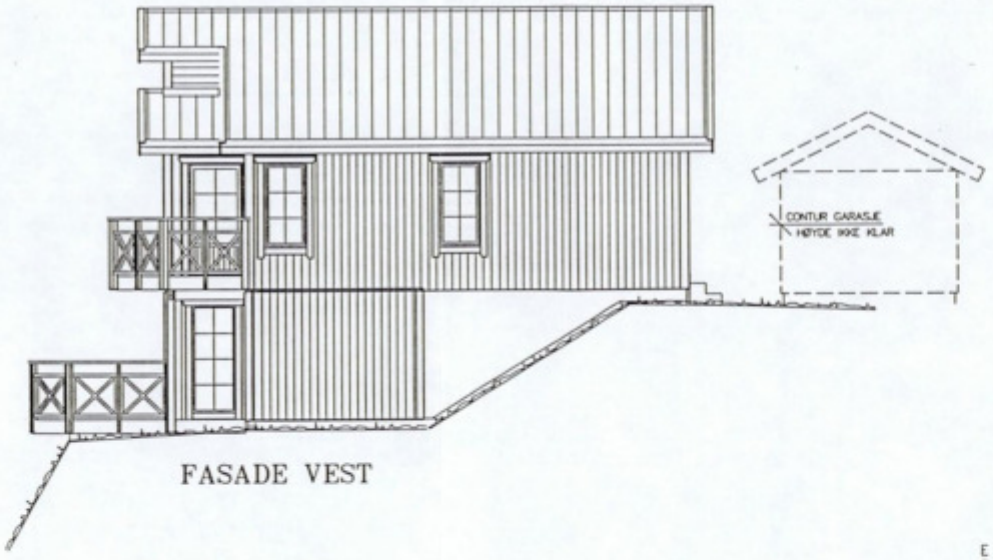
FASADER SKALA 100

KOD TYP POS: EKERÖ SPECIAL
RITNINGSNUMMER: NSU9-170-101-2
REG: E

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 24 JUNI 1997
L:_____ S:_____
Arkiv:_____



FASADE NORR



FASADE VEST

E		GARASJE VID ARB.ROM, BALKONG	PH	1997-06-16
B		SLUTREVIDERING	PH	1997-03-24
A			PH	1997-02-10
REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Götenehus
533 21 Götene, Tel 0511-456 00

RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV
PH

ARBETSNUMMER
382902

GOTENE
1996-11-22

GNR.40,BNR.91 TOMT9
NESØYA
ASKER KOMMUNE

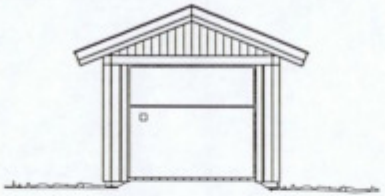
FASADER

SKALA 100

KOD TYP POS
EKERÖ SPECIAL

RITNINGSNUMMER
NSU9-170-101-3

REG
E



FASADE OST



FASADE NORD

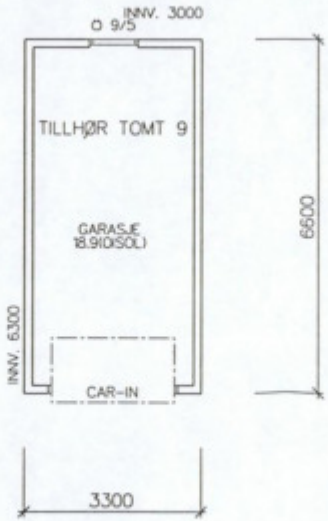
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 24 JUNI 1997
L:_____ S:_____
Arkiv:_____



FASADE VEST



FASADE SYD



PLAN
BTA = 21.8



SEKSJON

E		ENKELGARASJE MED NY PLAC.	PH	1997-06-15
B		SLUTREV,GARASJE INGAR	PH	1997-03-24
A			PH	1997-02-10
REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

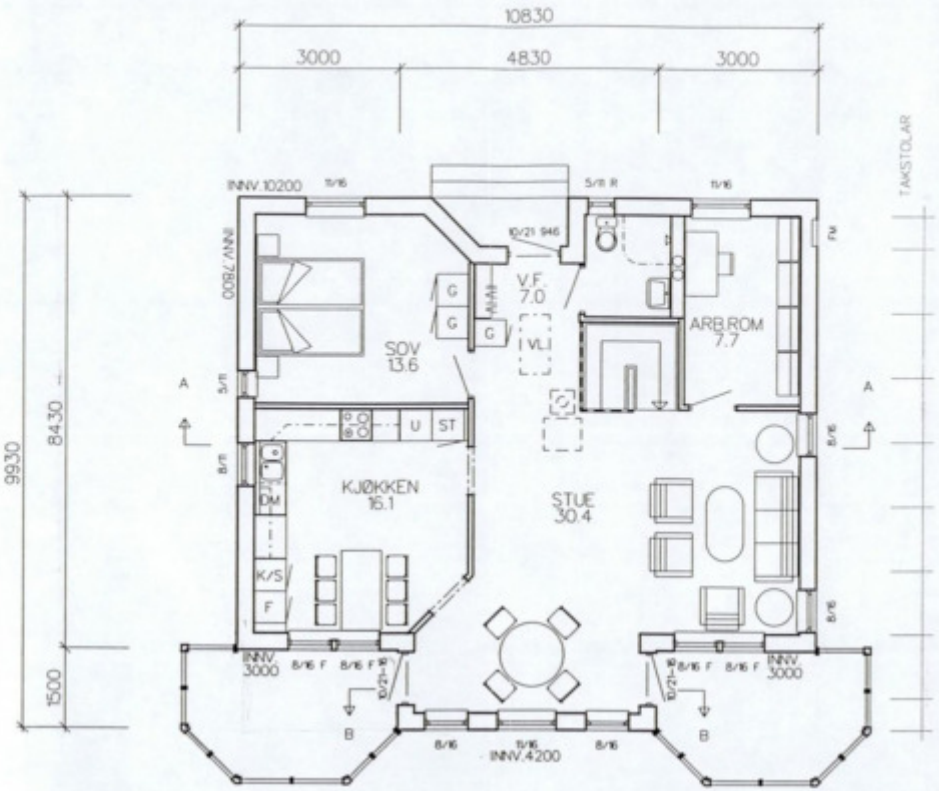
Götenehus
533 21 Götene, Tel 0511-456 00

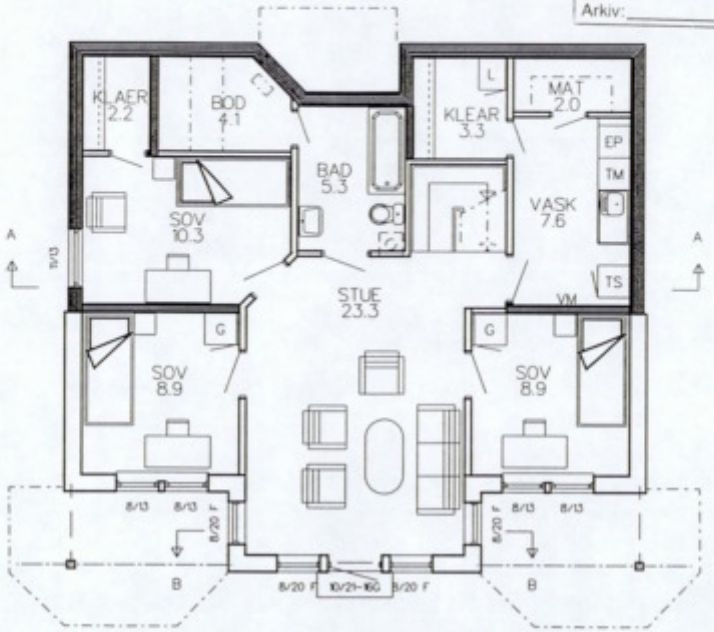
GRN,40,BNR,91
TOMT 9 NESØYA
ASKER KOMMUNE

RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER
PH	382902
GOTENE 1996-11-22	KOD TYP POS

PLAN,SEKSJON,FASADER SKALA 100

RITNINGSNUMMER NSU9-170-101-4 REG E





HOVEDETASJE

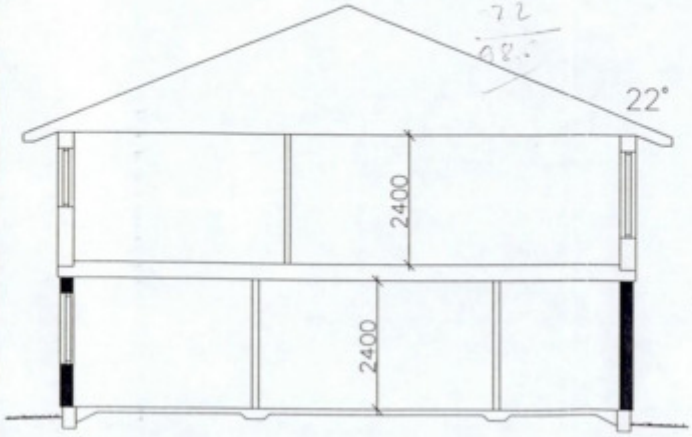
BTA = 96.7
BRA = 83.6
IK = IKKE OPPNINGSBART

INNV. LETTVEGG
UTV. R90 VEGG
LECA YTTER OG INNERVEGG

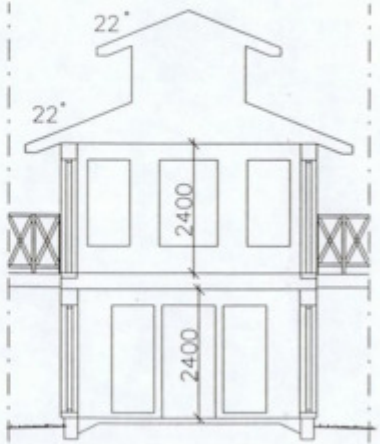
UNDERETASJE

BTA = 47.5
BRA = 83.4

VENTILASJON MED AVLUFTSPANNA
FVP. 550. TEGNINGER FRA LEVERANDOR
SENDES SENERE.



SEKSJONA-A



SEKSJON B-B

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 27 NOV. 1996
L: S:
Arkiv:

REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Götenehus
533 21 Götene, Tel 0511-456 00

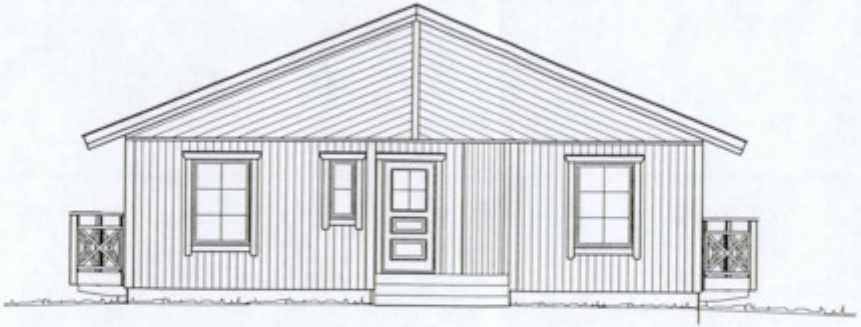
RT. KONSTR. AV GRANSKAD AV: PH
ARBETSNUMMER: 392903
GÖTENE 961122

GNR.40,BNR.91 TOMT 11
NESØYA
ASKER KOMMUNE

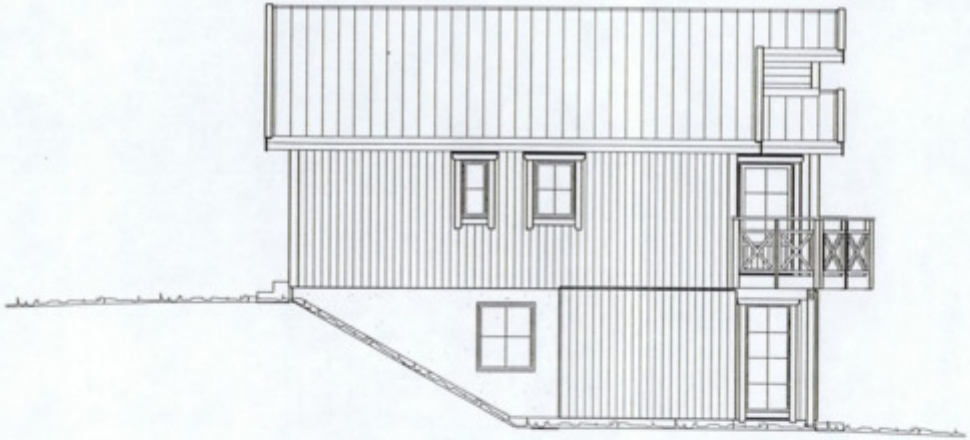
PLANER,SEKSJONER SKALA 1:100

KOD TYP POS: EKERO SPECIAL
RITNINGSNUMMER: NDSU9-170-103
REG

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 27 NOV. 1996
L:_____ S:_____
Arkiv:_____



FASADE SYD



FASADE OST

REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Götenehus
533 21 Götene, Tel 0511-456 00

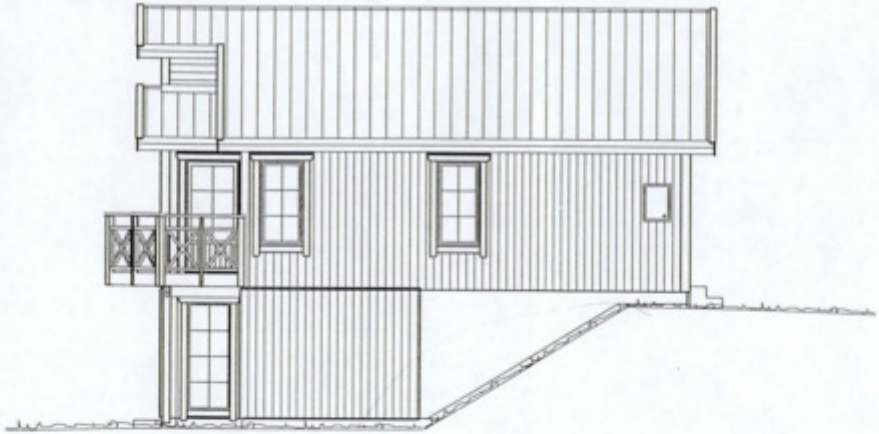
GNR.40,BNR.91 TOMT11
NESØYA
ASKER KOMMUNE

RIT. KONSTR. AV CRANSKAD AV	ARBETSNUMMER	FASADER	SKALA 1:100
PH	382904		
GOTENE 961122	KOD TYP POS EKERO SPECIAL	RITNINGSNUMMER NSU9-170-10.3-2	REG

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk. 27 NOV. 1996
L: S:
Arkiv:



FASADE NORR



FASADE VEST

REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Götenehus
533 21 Götene, Tel 0511-456 00

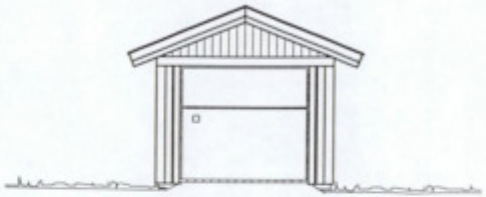
RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER
PH	382904

GNR.40,BNR.91 TOMT11
NESØYA
ASKER KOMUNNE

FASADER SKALA 1:100

GOTENE	KOD TYP POS	RITNINGSNUMMER	REG
961122	EKERO SPECIAL	NSU9-170-103-3	

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 27 NOV. 1996
L:_____ S:_____
Arkiv:_____



FASADE SYD



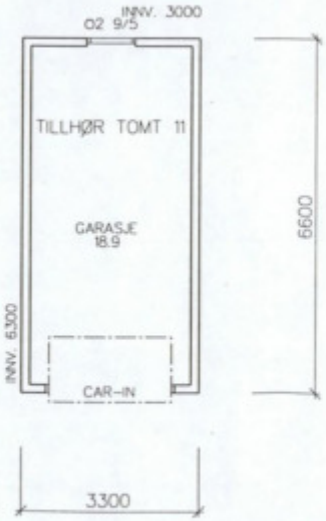
FASADE OST



FASADE NORR



FASADE VEST



PLAN
BTA = 21.8

GARASJE FRAMTIDA
INGAR EJ FRA
GÖTENEHUS



SEKSJON

REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Götenehus
533 21 Götene, Tel 0511-456 00

RT. KONSTR. AV GRANSKAD AV: SF
ARBETSNUMMER: 382904
GÖTENE 961122

GNR.40,BNR.91
TOMT 11,NESØYA
ASKER KOMMUNE

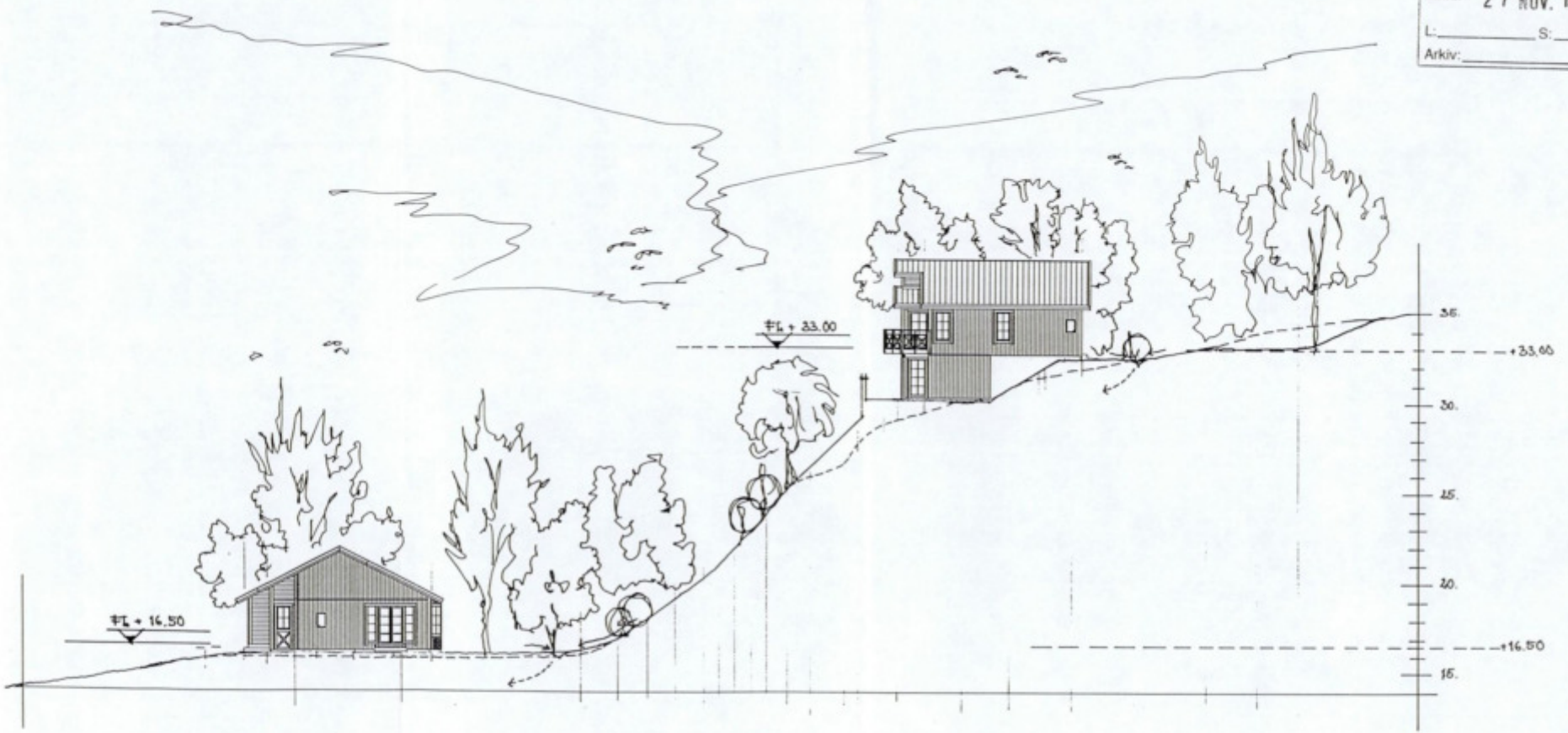
PLAN,SEKSJON,FASADER SKALA 1:100

KOD TYP POS
RITNINGSNUMMER: NSU9-170-103-4
REG

This drawing remains our property and should not be copied without our written allowance. Nor it is permitted to show or give this to a third person. Contravention will be prosecuted with the support of the existing law.

Denna ritning förblir vår egendom och får ej kopieras utan vårt skriftliga medgivande. Den får ej heller tillvisas för eller utlämnas till tredje person. Överträdelser härav beivras med stöd av gällande lag.

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk. 27 NOV. 1996
L: S:
Arkiv:



EKSIST. MARK.

NY MARK.

SNITT A-A 1:250

REG.	ANT.	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Götenehus

533 21 Götene, tel 0511-506 50

RITAD	KONSTRUERAD AV	GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER
GÖTENE			

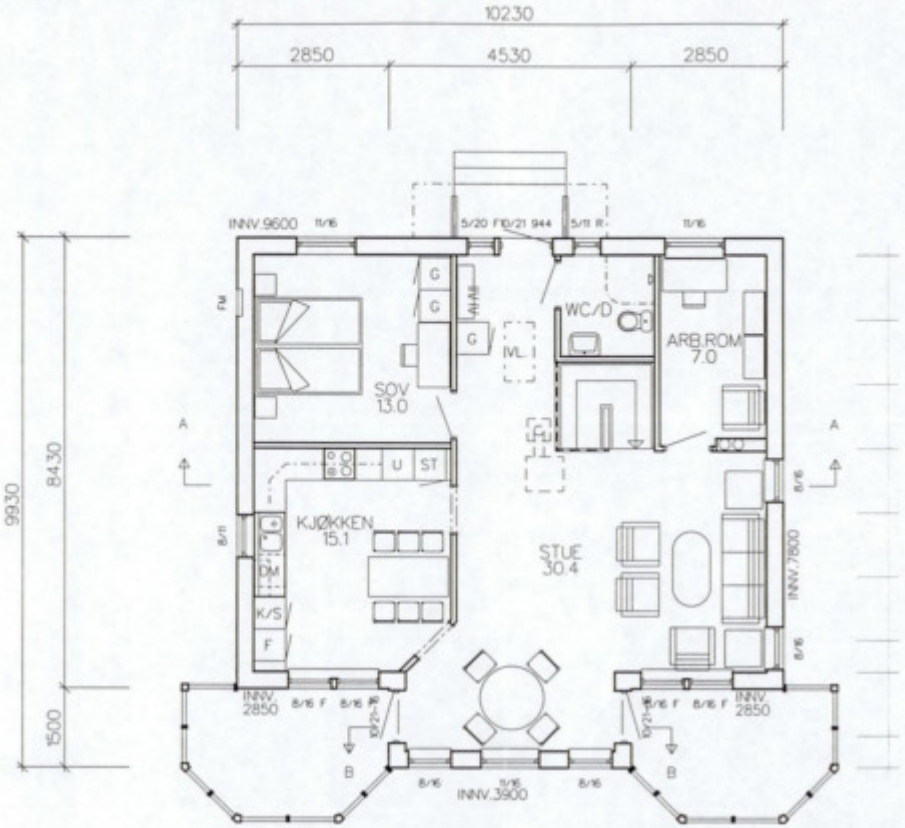
ASKERS KN.
NESØYA

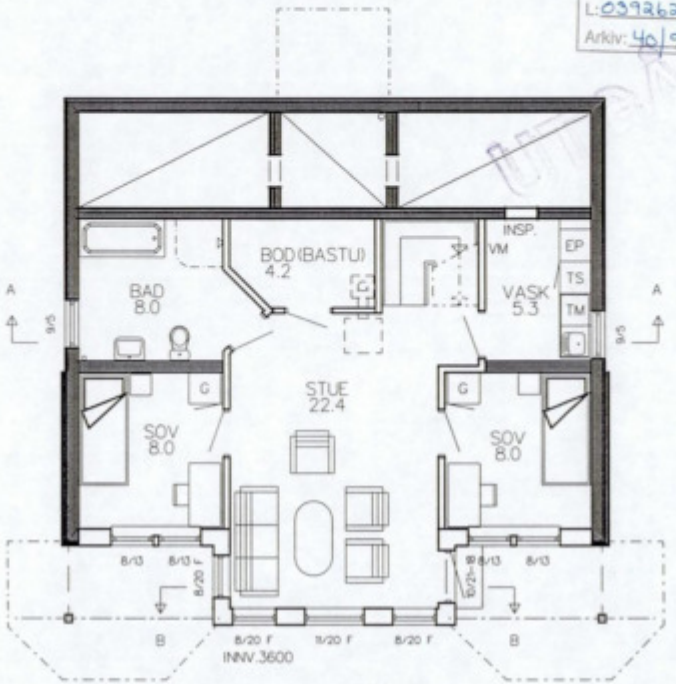
SNITT. SKALA 1:250

KOD	TYP	POS	RITNINGSNUMMER	REG

Océ 578.002

VELVETEX 15





ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 03 OKT. 1996
L:039863/96 S96/08386
Arkiv: 40/91 p. 11 L42

HOVEDETASJE

GRUNNFLATE = 113
BRUTTO GULVFLATE = 81
F = EJ OPNINGSBART

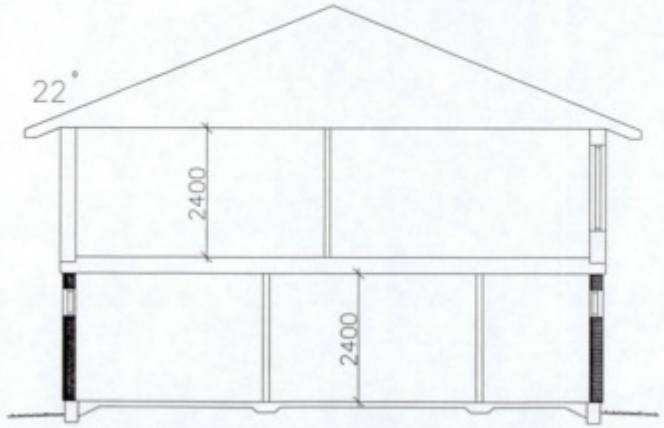
INNV. LETTVEGG
UTV. R90 VÄGG
LECA YTTER OG INNERVEGG.

UNDERETASJE

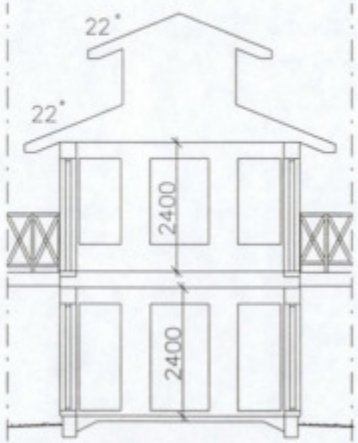
BRUTTO GULVFLATE = 61

VENTILASJON MED AVLUFTSPANNA
FVP 550. TEGNINGER FRA LEVRANDOR
SENDES SENERE.

VARME MED ELRADIATORER
OG EL-GOLV.
(INGÅR EJ FRA GÖTENEHUS.)



SEKSJON A–A



SEKSJON B–B

REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Götenehus
533 21 Götene, Tel 0511-456 00

GNR.40,BNR.91 TOMT11
NESØYA
ASKER KN

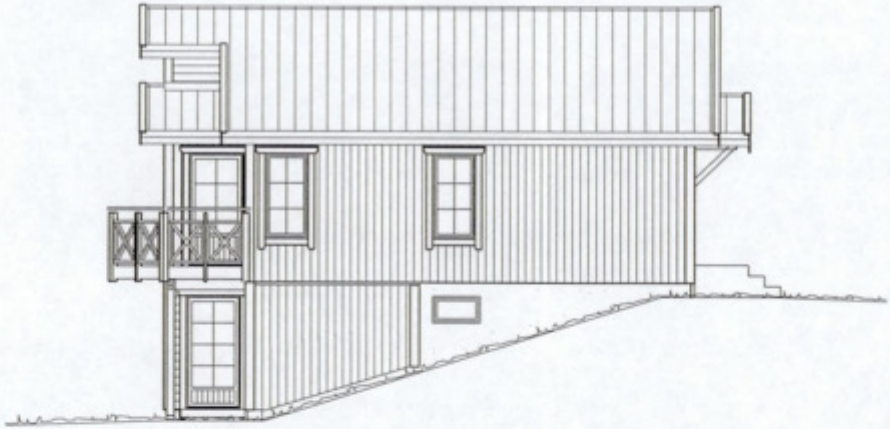
RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER
PH	382904

PLANER,SEKSJONER SKALA 1:100

GÖTENE	KOD TYP POS	RITNINGSNUMMER	REG
960920	EKERO SPECIAL	NSU9-170-103-1	



FASADE NORR



FASADE VEST

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 03 OKT. 1996
L:039262/96 S:96/08386
Arkiv: 40/91 p.11 l.42

UTGÅTT

REG.	ANT.	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Götenehus
533 21 Götene, Tel 0511-456 00

RIT. KONSTR. AV	GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER
PH		382904

GOTENE
960920

GNR.40,BNR.91 TOMT11
NESØYA
ASKER KN.

FASADER

SKALA 1:100

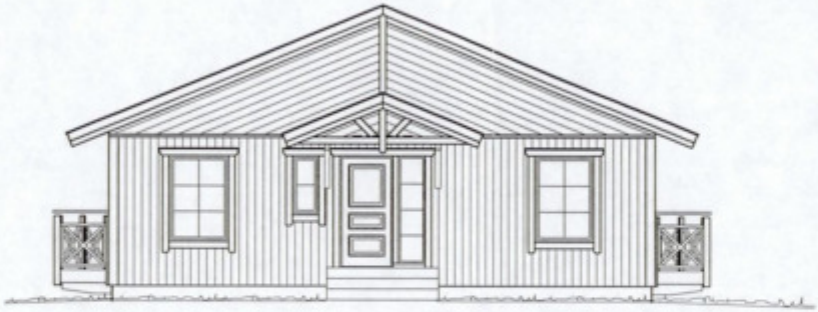
KOD TYP POS
EKERO SPECIAL

RITNINGSNUMMER
NSU9-103-2

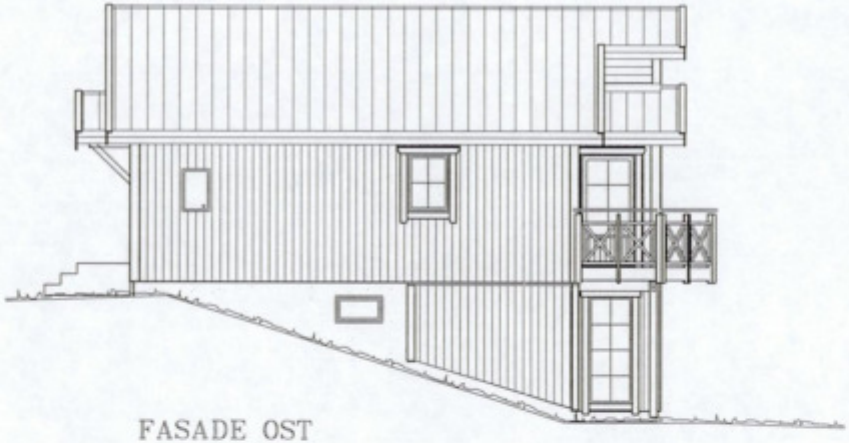
REG

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 03 OKT. 1996
L: 039262/96 S: 96/08386
Arkiv: 40/91 p.11 L42

UTGÅTT



FASADE SYD



FASADE OST

REG.	ANT.	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Götenehus
533 21 Götene, Tel 0511-456 00

RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER
PH	382904

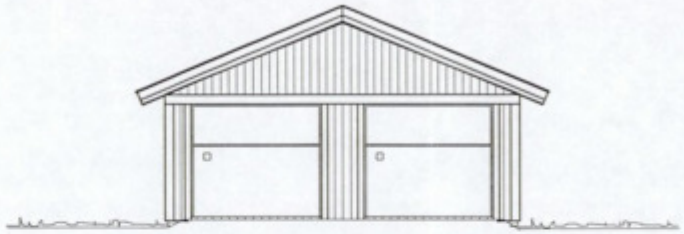
GÖTENE
960920

GNR.40,BNR.91 TOMT11
NESØYA
ASKER KN

FASADER

SKALA 1:100

KOD TYP POS	RITNINGSNUMMER	REG
EKERO SPECIAL	NSU9-103-3	

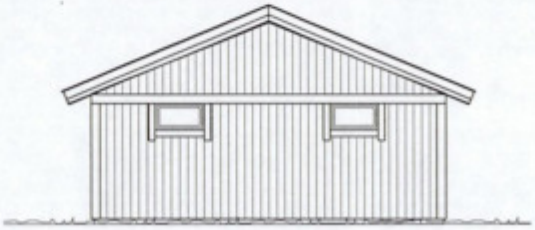


FASADE SYD



FASADE OST

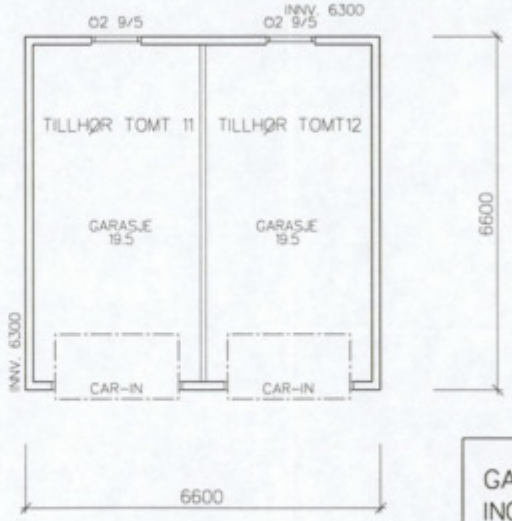
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 03 OKT. 1996
L: 039263/96 S: 96/08386
Arkiv: 40/91 p. 11 L42



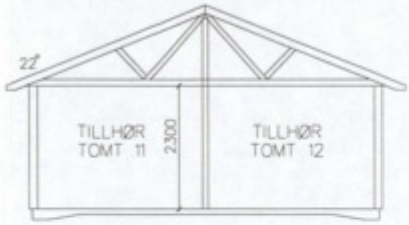
FASADE NORR



FASADE VEST



PLAN



SEKSJON

GARASJE
INGAR EJ FRA
GOTENEHUS

REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Götenehus
533 21 Götene, Tel 0511-456 00

RT. KONSTR. AV GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER
SG	382904/05

GÖTENE 960920

GNR.40,BNR.91
TOMT 11,TOMT 12 NESØYA
ASKER KN

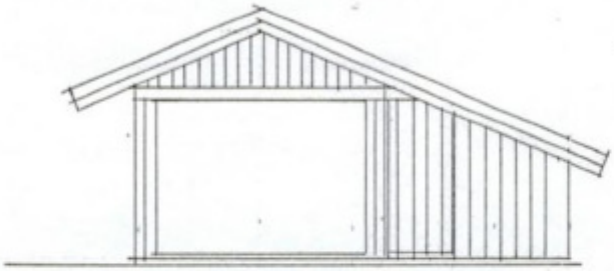
PLAN,SEKSJON,FASADER SKALA 1:100

KOD TYP POS

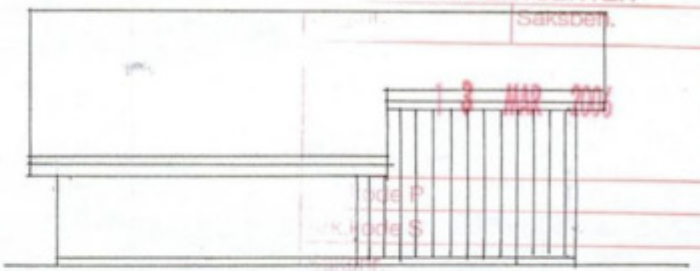
RITNINGSNUMMER NSU9-170-103/104-6 REG

EKSISTERENDE GARASJE / NY BOD- MÅL 1:100

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksbeh.



SYDVEST

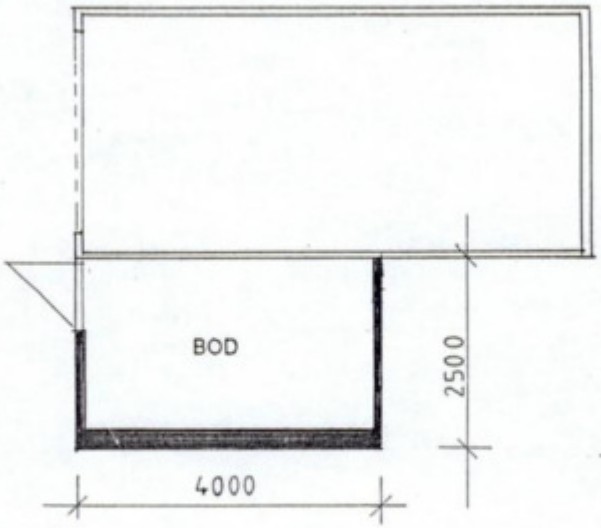


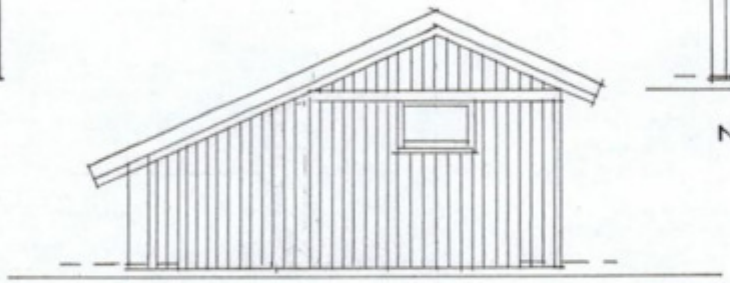
SYDØST



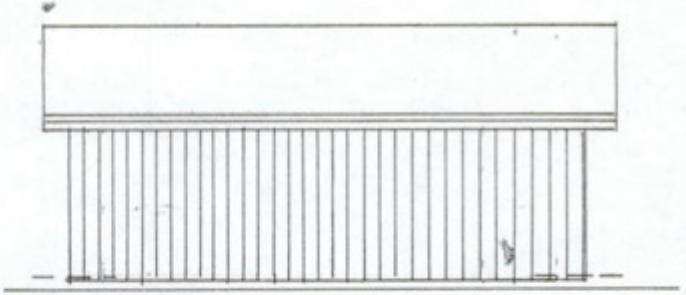
SNITT

PLAN





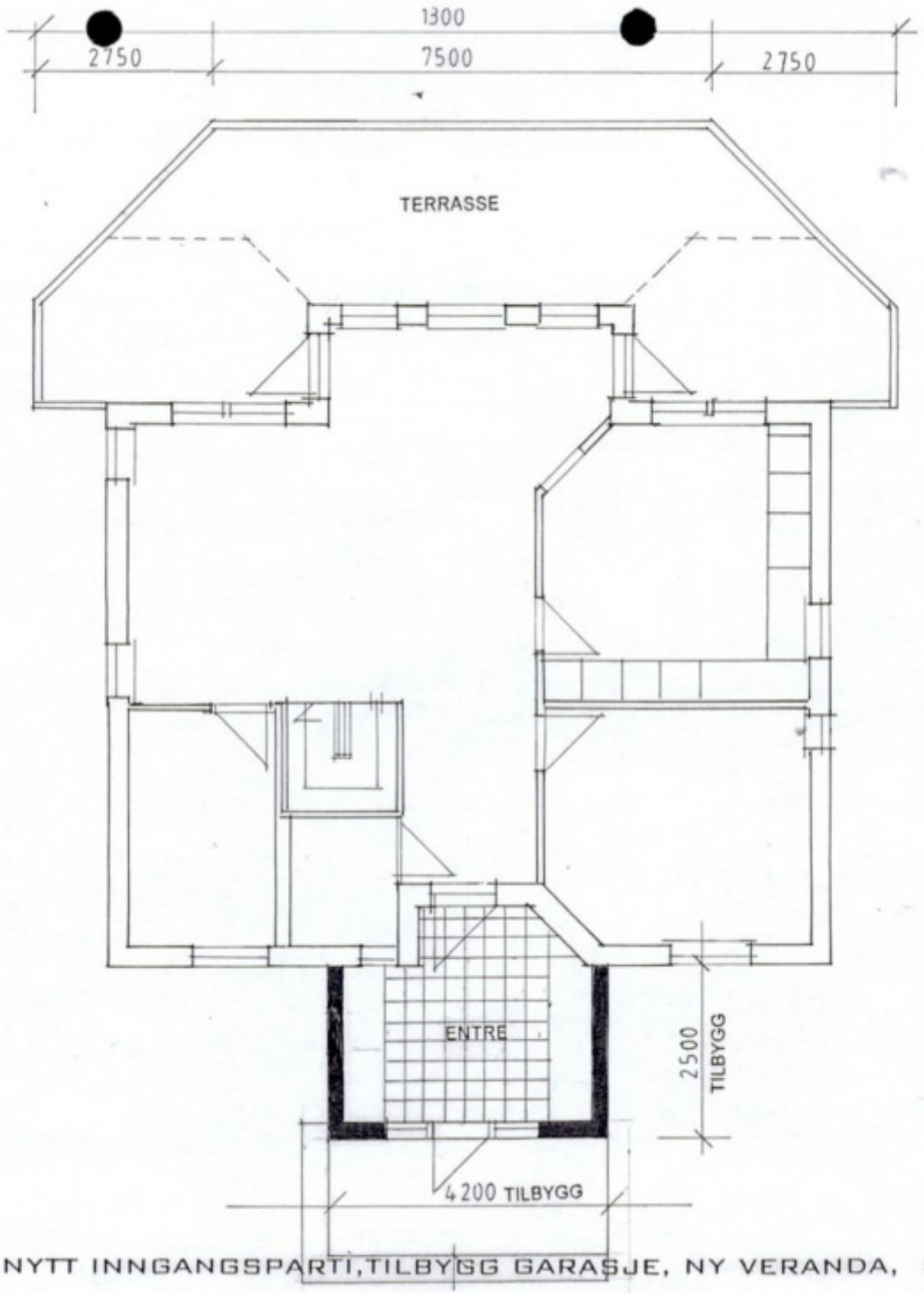
NORDØST



NORDVEST

BYGGEMELDING:NYTT INNGANGSPARTI,TILBYGG GARASJE, NY VERANDA, SUNDFARET 14, ASKER

GNR/BNR: 40/1533, TILTAKSHAVER: ELISABETH ØDEGAARD. DATO: 29.11.05 **TEGN.NR 02**



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Arkivsak nr.
Saksbeh.
13 MAR 2006
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr
U.off

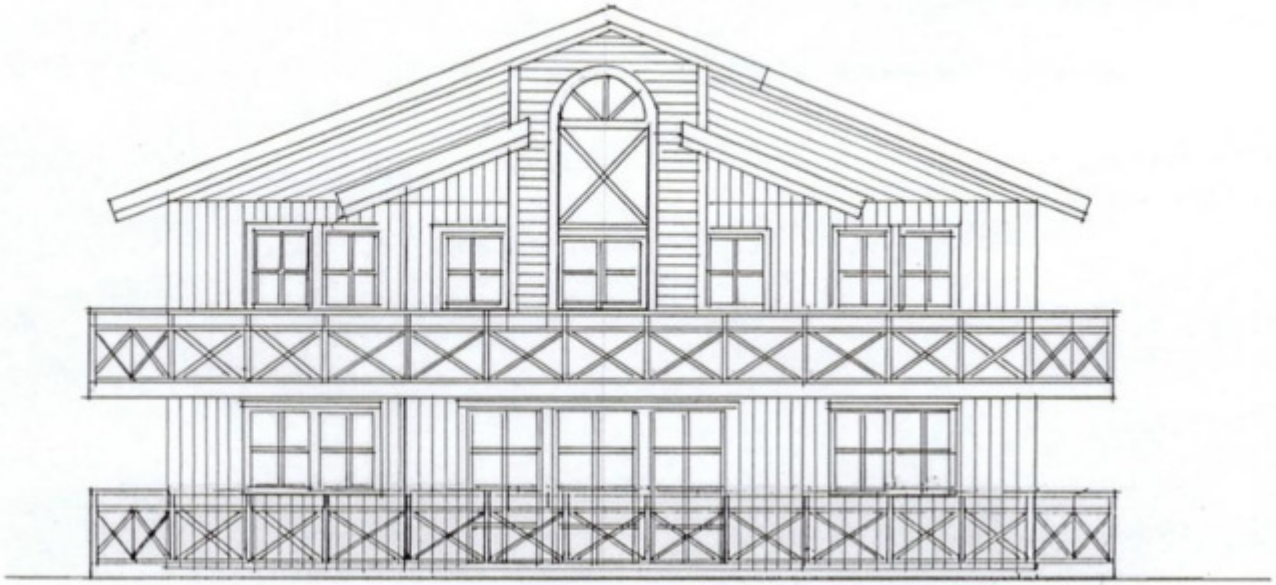
1700
2750

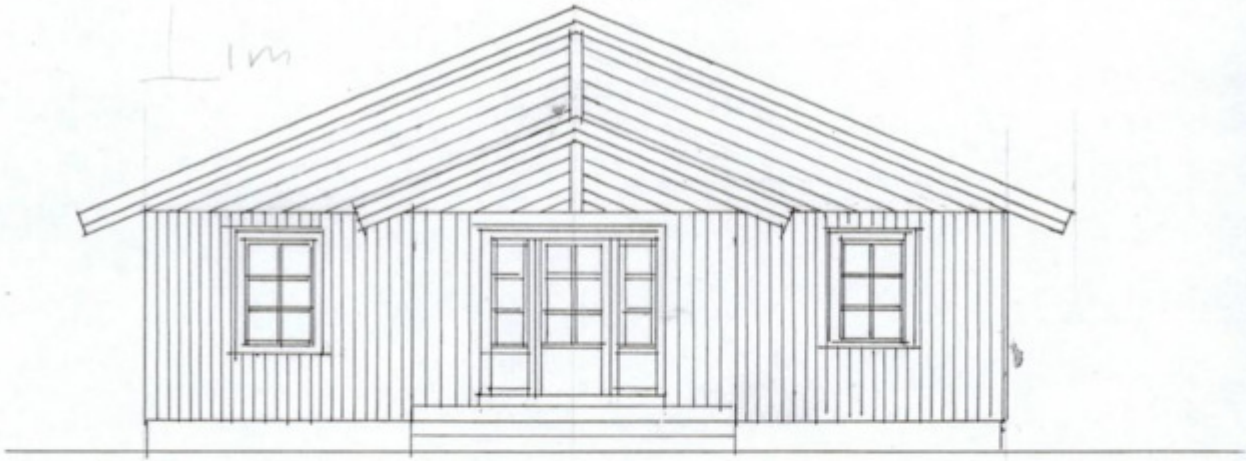
BYGGEMELDING:NYTT INNGANGSPARTI,TILBYGG GARASJE, NY VERANDA, SUNDFARET 14, ASKER

GNR/BNR: 40/1533, TILTAKSHAVER: ELISABETH ØDEGAARD. DATO: 29.11.05 TEGN.NR 03

FASADE MOT NORDVEST – MÅL 1:100

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg.nr. | Saksbeh.
13 MAR 2006
Ark.kode P
Ark.kode S



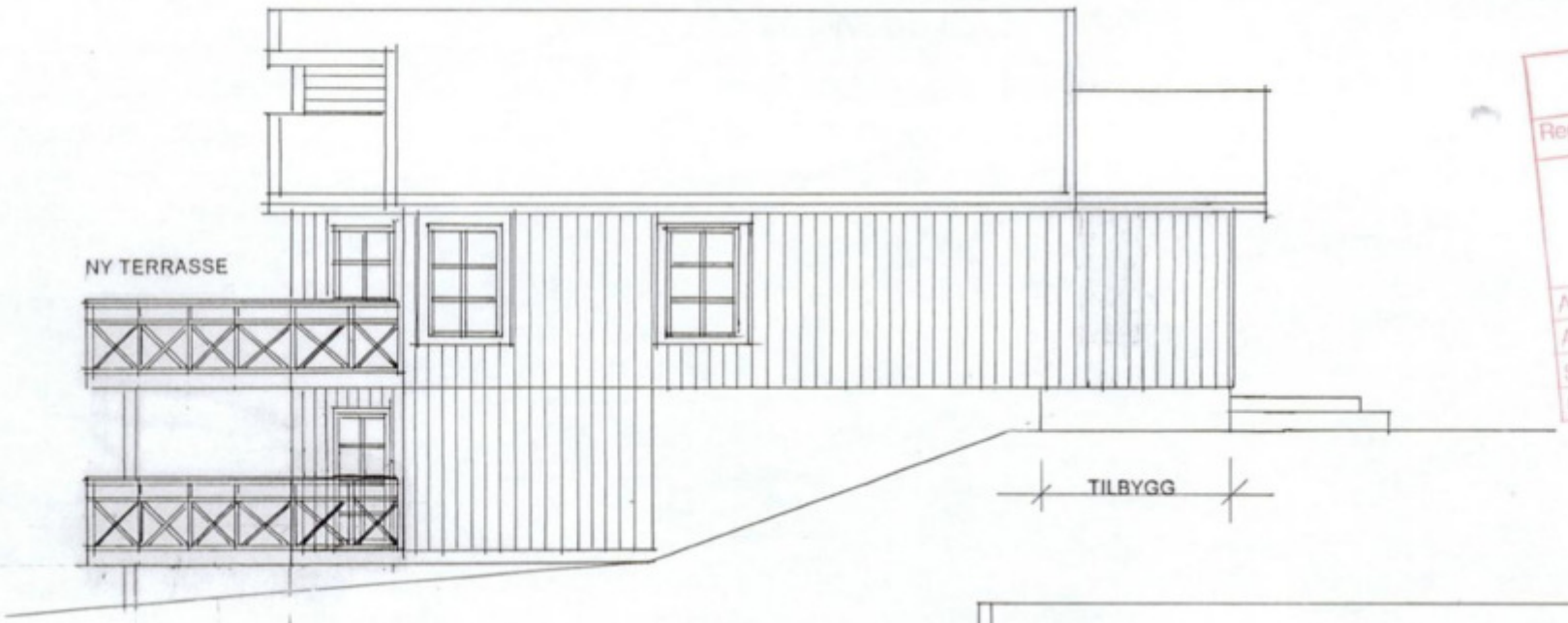


FASADE MOT SYDØST – MÅL 1:100

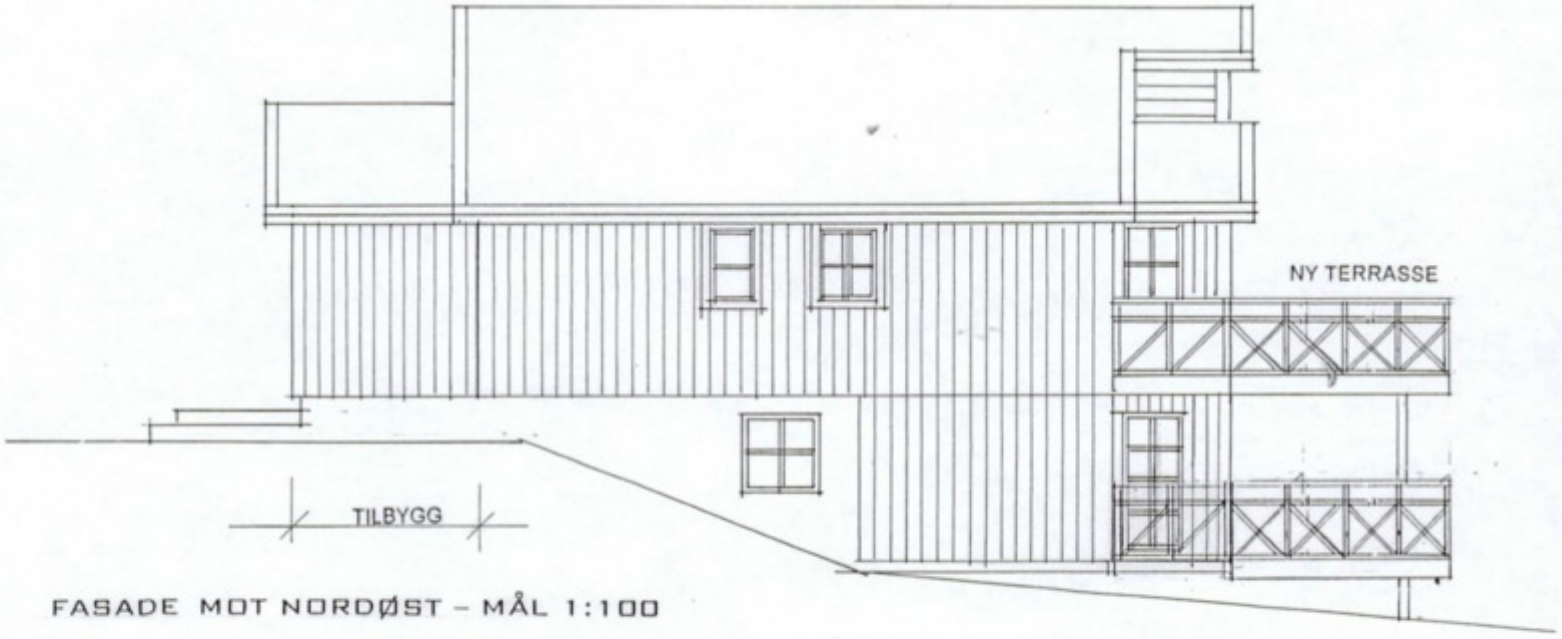
BYGGEMELDING:NYTT INNGANGSPARTI,TILBYGG GARASJE, NY VERANDA, SUNDFARET 14, ASKER

GNR/BNR: 40/1533, TILTAKSHAVER: ELISABETH ØDEGAARD. DATO: 29.11.05 **TEGN.NR 04**

FASADE MOT SYDVEST– MÅL 1:100



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg.nr.
Saksbeh.
13 MAR 2005
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
U.Off.

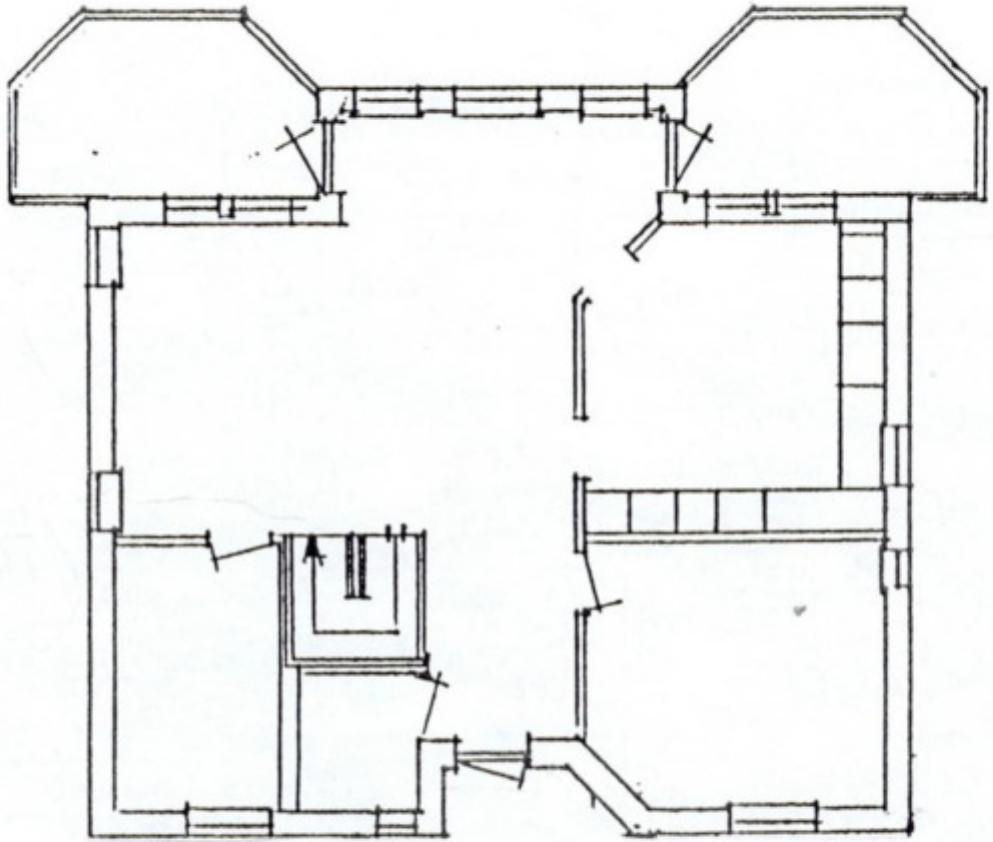


FASADE MOT NORDØST – MÅL 1:100

BYGGEMELDING:NYTT INNGANGSPARTI,TILBYGG GARASJE, NY VERANDA, SUNDFARET 14, ASKER

GNR/BNR: 40/1533, TILTAKSHAVER: ELISABETH ØDEGAARD. DATO: 29.11.05 **TEGN.NR 05**

EKSISTERENDE PLAN 1. ETASJE – MÅL 1:100

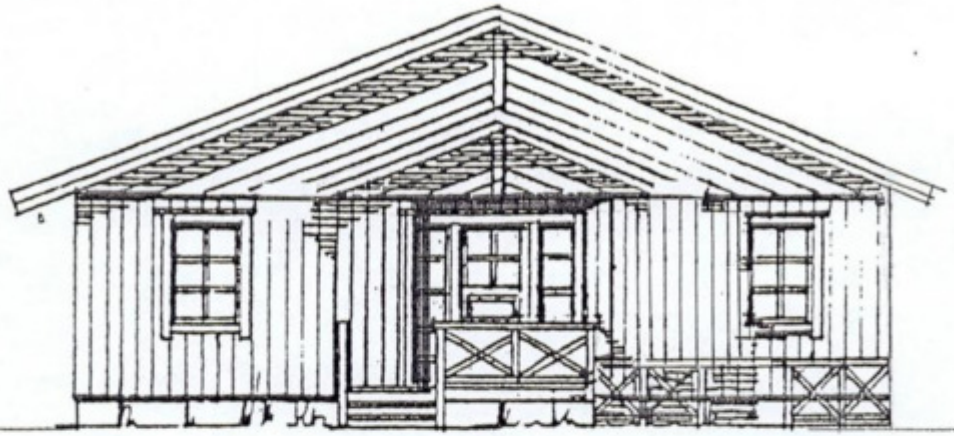


ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg.nr. Saksbeh.
13 MAR 2006
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Løpenr.

BYGGEMELDING:NYTT INNGANGSPARTI,TILBYGG GARASJE, NY VERANDA, SUNDFARET 14, ASKER

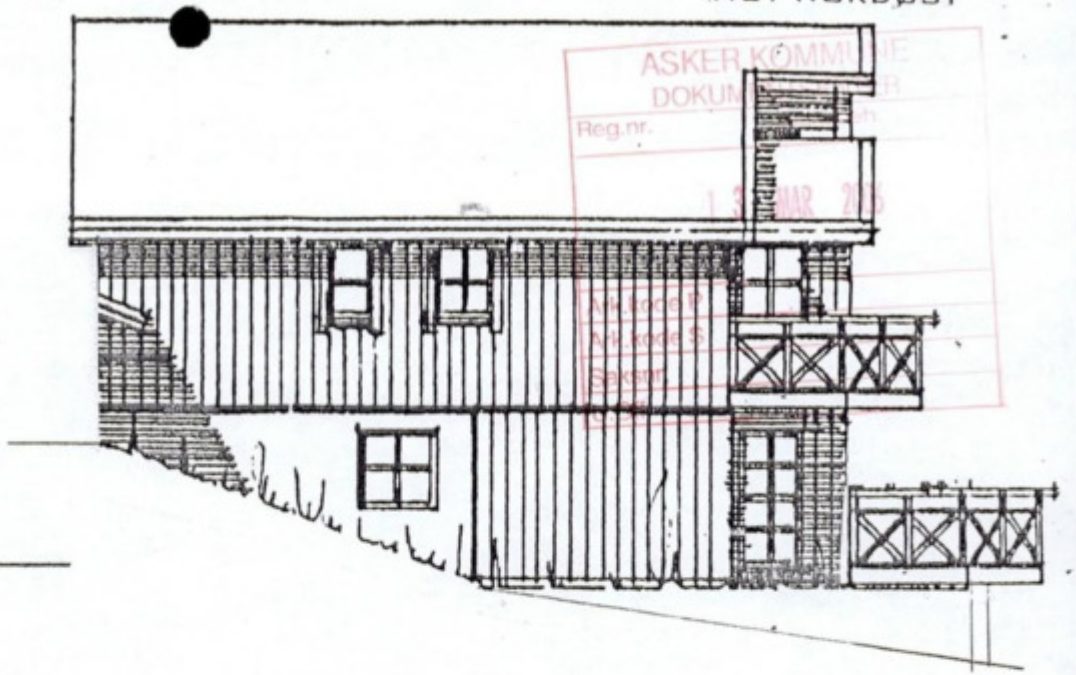
GNR/BNR: 40/1533, TILTAKSHAVER: ELISABETH ØDEGAARD. DATO: 29.11.05 **TEGN.NR 06**

EKSISTERENDE FASADER - MÅL 1:100

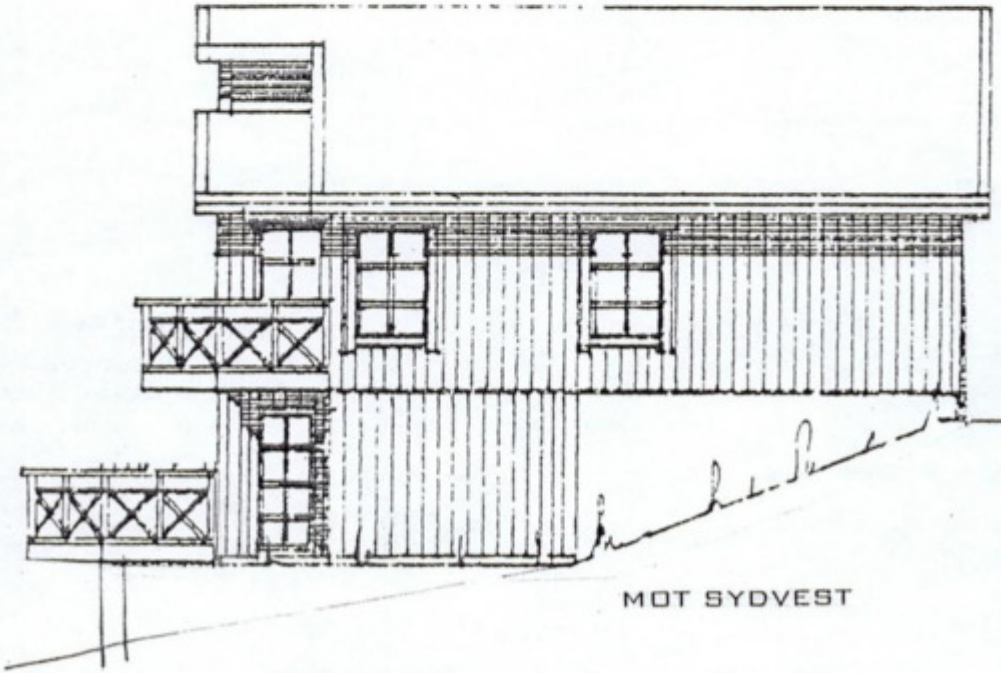


MOT SYDØST

MOT NORDØST

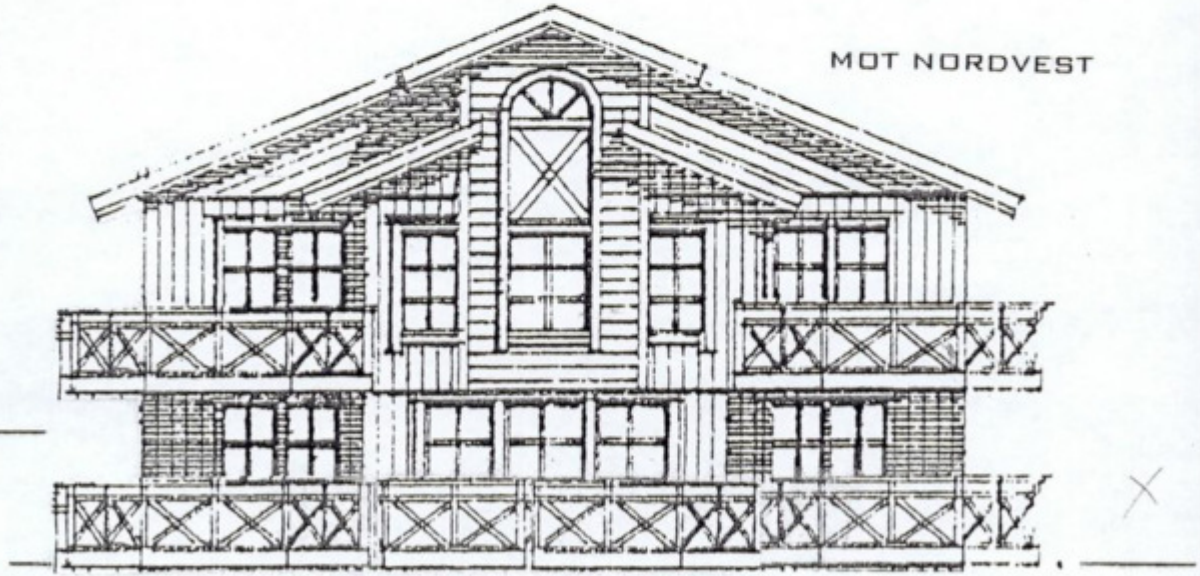


ASKER KOMMUNE
DOKUM
Reg.nr.
13 MAR 2006
Mottatt
Vedlegg
Saksnr.



MOT SYDVEST

MOT NORDVEST



BYGGEMELDING:NYTT INNGANGSPARTI,TILBYGG GARASJE, NY VERANDA, SUNDFARET 14, ASKER

GNR/BNR: 40/1533, TILTAKSHAVER: ELISABETH ØDEGAARD. DATO: 29.11.05 **TEGN.NR 07**

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 25.04.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**40**	Bnr:	**1533**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sundfaret 14, 1397 NESØYA**						

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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 21.04.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**40**	Bnr:	**1533**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sundfaret 14, 1397 NESØYA**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Utskriftsdato: 20.04.2023

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 70 00

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3025	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	1533	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sundfaret 14, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022**
Avløp	2 051,00 kr
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	4 847,00 kr
Vann	1 867,40 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sundfaret 14
Gnr. 40 Bnr. 1533 og Gnr. 40 Bnr. 1537 i Asker kommune

Oppdragsnummer:
18-23-0124

Meglerforetak: Solli & Partnere AS

Saksbehandler: Kristian Fjeld

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 93 44 35 34

E-post: kristian.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater