HVIDSTENVEIEN 29

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Hvidstenveien 29, 1396 BILLINGSTAD

ASKER kommune

gnr. 32, bnr. 80

Areal (BRA): Tomannsbolig 203 m², Garasje 26 m²



Befaringsdato: 18.09.2023 **Rapportdato:** 21.09.2023 **Oppdragsnr.:** 18467-1298 **Referansenummer:** BN3323

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

Gyldig rapport
21.09.2023

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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, oppført i 1965.
Normalt behov for oppussing pga. aldersmessig slitasje og utidsmessighet.
Eldre taktekking, dels eldre vinduer og dører, Drenering fra byggeår.
Det er avvik på våtrommene, våtrommene har fungert for eier med den bruksbelastningen dagens eier har hatt.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Viser til punktene i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1965

Gå til side

UTVENDIG

Saltak i trekonstruksjon.
Taktekkingen er av pappshingel.
Taktekking fra 1996 på tilbygg og 1987 på hovedtak.

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledning er malt i 2015.

Grunnmur i betong.
Støpte fundamenter for tilbygg i stue, åpent rom under tilbygg.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008 i del av stue, i kjøkken og på et soverom i 2. etasje. Et nytt vindu i tv-stue i 2. etasje i 2020.
Nye screens, markiser og pliseer i 2018 med unntak ev an eldre markise.
Malte trevinduer med 2-lags glass i del av stue, et soverom og tv-stue fra 1996.
Vindu på bad i kjeller fra 2002.
Vinduer i bod og kjellerstue med doble glass fra byggeår.

Malt ytterdør i treverk med sidefelt i glass fra 1990.
Terrassedør i malt treverk med 2-lags isolerglass i stue fra 1996
Terrassedør i malt treverk med 2-lags isolerglass fra 2008.

Veranda i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord. Rekkverk i malt treverk, rekkverkshøyde på 86 cm.
Terrasse i trekonstruksjon med beisete impregnerte terrassebord.

Trapp til inngangsparti i beiset impregnert treverk.

Gjerde mot nabo er nytt i 2021.
Eldre gjerde i enden av hage.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Gulv:
Parkett og fliser.
Vegger:
Malte flater, malt panel, panel, malt murstein mot nabo.
Tak.
Malte flater, panel.
Takhøyde i stue: 2,37 m
Takhøyde i kjeller: 2,02 m
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

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

Mursteinspipe.
Vedovn i 1. etasje.
Åpen peis i kjeller.

Malt tretrapp til kjeller.
Trapp med asketrinn, malte vanger og håndløper.
Glassrekkeverk 2. etasje.

Malte profilerte dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom i kjeller.
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.
Bad/vaskerom er fra 2003.

Bad/vaskerom har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Dusjnisje med glassbyggerstein og forheng.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Sluk plassert i dusjsone og under vaskemaskin.

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

Bad i 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra 1996

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i tak.

Innredet med:
Badekar, innmurt.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.
Elektrisk håndkletørker.
Sluk plassert under servantinnredning.

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

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra Huseby.
Glatte fronter og håndtak av stål.
Benkeplate i heltre kirsebær med nedfelt kum og platetopp m/induksjon
Ett-greps blandebatteri.
Lys under overskap.
Integrert i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, micro, platetopp, kaffemaskin og kjøl/frys.
Ventilator over platetopp.
Glassplate mellom overskap og benkeplate.
Ny oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap i ca. 2018.

Gå til side

SPESIALROM

Badstue innredet med panel på vegger og tak.
Sittebenker i treverk.
Elektrisk badstueovn (defekt).

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er antatt avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

2x63 amp. hovedsikring. Automatsikringer m/jordfeilbryter.
El-tilsyn i 2013, ingen merknader.

Pulverapparat.
Røykvarslere.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av antatt leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1965.

Plan tomt.

Utvendige avløpsrør er av betong med innvendig plastrør.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av antatt kobber.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ny vannledning i 2018 fra rett ved grunnmur (1-2 meter) og inn til kjeller. Øvrig vannledning fra byggeår.
Nytt plastrør i betongavløpsledning på slutten av 80 tallet.
Lokal utbedring av avløpsrør ved tilknytningspunkt i vei i 2009.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Tomannsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	78	78	0
1. Etasje	70	70	0
Kjeller	55	40	15
Sum	**203**	**188**	**15**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	26	0	26
Sum	**26**	**0**	**26**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

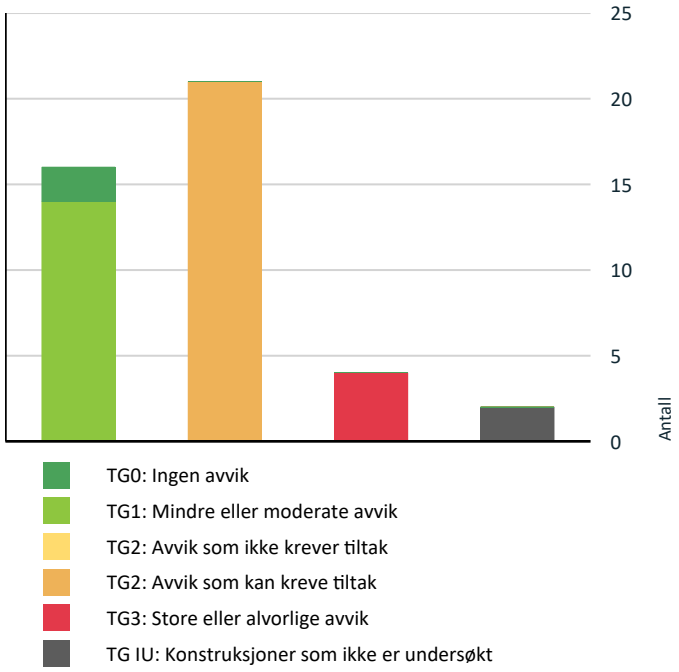
Tomannsbolig

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

I kjeller et det bod der det på tegning viser ikke utgravd.
Kjellerstue er på tegningen ikke benevnt med romnavn og er ikke godkjent til rom for varig opphold.
Bod og vaskerom på eksisterende tegning er i dag benyttet som kombinert bad/vaskerom og det er etablert en badstue.
I de øvrige etasjene er det enkelte lettvegger som ikke bygget/ er fjernet mellom rom.

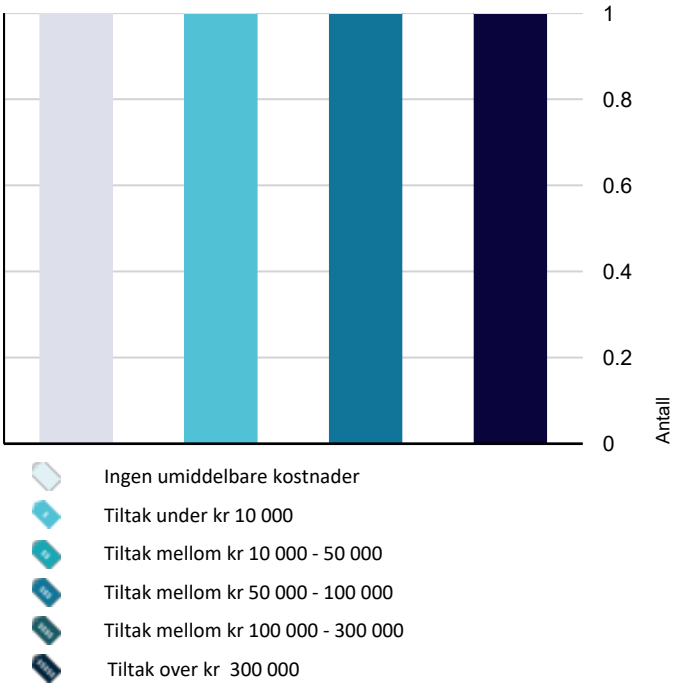
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom 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.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Hovedsluket under vaskemaskin ble ikke inspisert pga. vaskemaskin og denne ikke lot flytte på.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad Gå til side

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tekniske installasjoner > Varmefolie i kjellerstue Gå til side

Det er avvik:

Varmefolien er defekt.
Det har vært gjort forsøk på å utbedre varmefolien i to omganger uten at dette fungerte. Som følge av dette er det to løse fliser i kjellerstue.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

2x63 amp. hovedsikring. Automatsikringer m/jordfeilbryter.
El-tilsyn i 2013, ingen merknader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe værslitt/avskalling på mur mot nabo ved inngangsparti.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:
Undertaket er misfarget.

Sprekk i mur mellom bjelker mot nabo på loft.
Enkelte gamle gamle fuktskjolder, ingen fukt i konstruksjonene på befaringsdagen.

Utvendig > Vinduer, eldre 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 påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er avvik:

Terrassedekke er noe slitt.
Rekkverket er noe slitt.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Gjerde i enden av hagen er i dårlig stand.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I kjellerstue er det målt 29 mm avvik gjennom rommet fra vegg ved peis til yttervegg.
I stue og tv-stue (tilbygget del) er det målt ca. 20 mm avvik og i soverom mot nord er det målt ca. 24 mm.
Mindre avvik i boligen forøvrig.

Innvendig > Radon Gå til side

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det er avvik:

Det er riss/sprekk i mur ved siden av pipe.
Pipen er slitt over tak.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Dørhåndtak til bad/vaskerom og en bod i kjeller er defekt.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er noe ujevnt fall fra yttervegg ved vaskemaskin mot sluk.
Flisene er lagt noe ujevnt, det er tanninger og variasjon i fuger.

Spesialrom > Teknisk anlegg > Badstue Gå til side

Det er påvist/opplyst at badstuovn ikke fungerer.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tomteforhold > Drenering Gå til side

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

Det er registrert indikasjon på fuktoppsug i nedre del av grunnmur i boder.
Ifm. ekstremvær i 2016 kom det vann inn i kjeller og det ble ca. 5 cm vannstand i kjeller. Recover tørket og utbedrer kjeller i hovedsak var det kun gulvlister som ble skiftet. Flisene i i kjeller ble lagt i 2003 pga. vannansamling i kjeller.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

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

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Iflg. eier

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygget 1. og 2. etasje..

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av pappshingel.
Taktekking fra 1996 på tilbygg og 1987 på hovedtak.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledning er malt i 2015.
Skillevegg til nabo i murkonstruksjon.







Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe værslitt/avskalling på mur mot nabo ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak.
Lufting bør etableres ved eventuell fremtidig utskifting av panel/etterisolering.
Muroverflate bør behandles.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport





Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Undertaket er misfarget.

Sprekk i mur mellom bjelker mot nabo på loft.
Enkelte gamle gamle fuktskjolder, ingen fukt i konstruksjonene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre sprekk i mur.
Undertaket er antatt misfarget pga. alder på undertak og mulig noe kondens som følge av at tekkingen er med shingel og det gir lett kuldebro til undertaket.

Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008 i del av stue, i kjøkken og på et soverom i 2. etasje. Et nytt vindu i tv-stue i 2. etasje i 2020.
Nye screens, markiser og pliseer i 2018 med unntak ev an eldre markise.

Årstall: 1965

Vinduer, eldre

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass i del av stue, et soverom og tv-stue fra 1996.
Vindu på bad i kjeller fra 2002.
Vinduer i bod og kjellerstue med doble glass fra byggeår.

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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt må vinduer skiftes.

Dører

TG 2

Malt ytterdør i treverk med sidefelt i glass fra 1990.
Terrassedør i malt treverk med 2-lags isolerglass i stue fra 1996



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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt må dører skiftes.

Terrassedør i 2. etasje.

TG 1

Terrassedør i malt treverk med 2-lags isolerglass fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord. Rekkverk i malt treverk, rekkverkshøyde på 86 cm.
Terrasse i trekonstruksjon med beisete impregnerte terrassebord.

Tilstandsrapport







Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:

Terrassedekke er noe slitt.
Rekkverket er noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:

Tidligere krav til rekkverkshøyde var 90 cm, dagens krav et 100 cm.
Horisontale åpninger i rekkverk skal maks være 20 mm.
Terrassedekke og rekkverk bør overflatebehandles.

Utvendige trapper

TG 1

Trapp til inngangsparti i beiset impregnert treverk.

Andre utvendige forhold

TG 2

Gjerde mot nabo er nytt i 2021.
Eldre gjerde i enden av hage.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjerde i enden av hagen er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for utbedringer av gjerde i enden av hage.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Gulv:
Parkett og fliser.
Vegger:
Malte flater, malt panel, panel, malt murstein mot nabo.
Tak.
Malte flater, panel.
Takhøyde i stue: 2,37 m
Takhøyde i kjeller: 2,02 m

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I kjellerstue er det målt 29 mm avvik gjennom rommet fra vegg ved peis til yttervegg.
I stue og tv-stue (tilbygget del) er det målt ca. 20 mm avvik og i soverom mot nord er det målt ca. 24 mm.
Mindre avvik i boligen forøvrig.

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

Ettersom de største skjevhetene i stor grad er registrert ifm tilbygget kan dette tyde på at fundamentene har "satt" seg litt etter oppføringen av tilbygget.
Det er ukjent om de nå er stabile eller om de fremdeles kan være i noe bevegelse. Det er ingen innvendige symptomer i form av riss eller sprekker i vegger/overgang mot tak som indikerer at tilbygget er i bevegelse.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe.
Vedovn i 1. etasje.
Åpen peis i kjeller.
Tilsyn av feier i ca. 2020 ingen merknader.
Eier benytter ikke ildstedene (sist i ca. 2008)









Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Det er avvik:

Det er riss/sprekk i mur ved siden av pipe.
Pipen er slitt over tak.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Tiltak:

Riss/sprekk har vært der siden dagens eier flyttet inn i 1984 og har ikke utviklet seg.
Pipen over tak bør utbedres og overflatebehandles.

Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet er av betong, belagt med fliser. Betong i boder.
Veggene har panel. Betong i boder
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

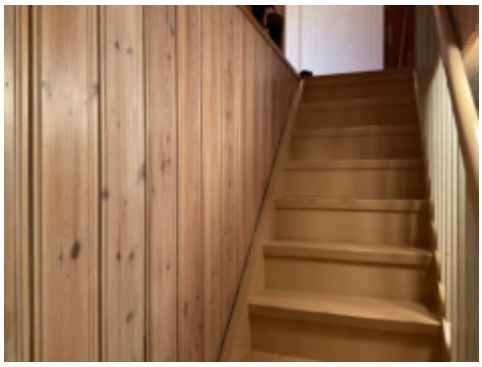


Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp til kjeller.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig trapp til 2. etasje

TG 1

Trapp med asketrinn, malte vanger og håndløper. Glassrekkeverk 2. etasje.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Innvendige dører

TG 2

Malte profilerte dører.
Varierende alder og utførsel på dørene.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørhåndtak til bad/vaskerom og en bod i kjeller er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndtak må skiftes.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

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

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Bad/vaskerom er fra 2003.

Bad/vaskerom har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Dusjnisje med glassbyggerstein og forheng.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Sluk plassert i dusjsone og under vaskemaskin.

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger
Malte plater m/downlights i himling.

Overflater Gulv

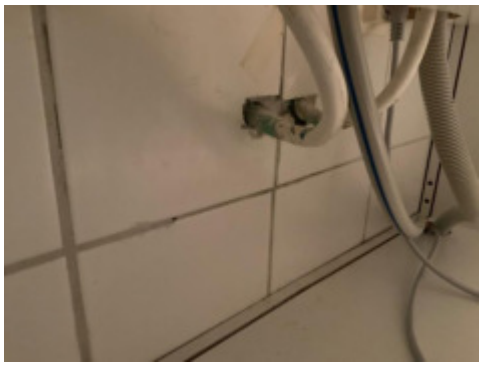
TG 2

Flislagt gulv.
Elektriske varmekabler.
Fall til sluk i dusjen.
Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Fallforhold er foretatt med stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.



Tilstandsrapport





Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er noe ujevnt fall fra yttervegg ved vaskemaskin mot sluk.
Flisene er lagt noe ujevnt, det er tanninger og variasjon i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

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.
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Hovedsluket under vaskemaskin ble ikke inspisert pga. vaskemaskin og denne ikke lot flytte på.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Badet ligger med gulv på grunn og det er liten konsekvens ved evt. utettheter rundt sluket. Dette avviket har vært slik siden badet var nytt og har fungert for dagens eier med normal bruk. Sluket bør renses regelmessig.
Badet er over 20 år gammelt og det er pga. alder naturlig at våtrommet har behov for utbedring.
Estimatet gjelder kun lokal utbedring av tettesjiktet rundt slukene og rørgjennomføringer i vegg i våtsoner. Det vil imidlertid være uhensiktsmessig å kun utbedre tettesjiktet da badet snart har oppnådd forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjnisje med glassbyggerstein og forheng.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i 2. etasje.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra 1996

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i tak.

Innredet med:
Badekar, innmurt.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.
Elektrisk håndkletørker.
Sluk plassert under servantinnredning.

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



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

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

Våtrommet fungerer for dagens eier ved normalt bruk med badekar. TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkeninnredning fra Huseby.
Glatte fronter og håndtak av stål.
Benkeplate i heltre kirsebær med nedfelt kum og platetopp m/induksjon
Ett-greps blandebatteri.
Lys under overskap.
Integrert i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, micro, platetopp, kaffemaskin og kjøl/frys.
Ventilator over platetopp.
Glassplate mellom overskap og benkeplate.
Ny oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap i ca. 2018.



Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Avtrekk TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon TG 1

Innredet med panel på vegger og tak.
Sittebenker i treverk.

Tilstandsrapport

Teknisk anlegg TG 2

Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist/opplyst at badstuovn ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Badstuovn må skiftes ut/utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/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.

Avløpsrør TG 2

Det er antatt avløpsrør av støpejern og plast

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

Konsekvens/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 naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank TG 2

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

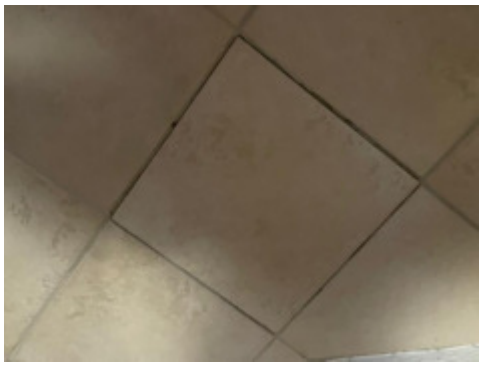
Andre installasjoner TG IU

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Varmefolie i kjellerstue TG 3

Varmefolie i kjellerstue.





Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmefolien er defekt.
Det har vært gjort forsøk på å utbedre varmefolien i to omganger uten at dette fungerte. Som følge av dette er det to løse fliser i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må legges ny varme hvis der er ønskelig med varme i gulvet. Løse gulvfliser må limes og fuges på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg TG 3

Tilstandsrapport

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.

2x63 amp. hovedsikring. Automatsikringer m/jordfeilbryter.
El-tilsyn i 2013, ingen merknader.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2008 Fornyet automatsikringer og trukket om hoveddeler av 1. etasje.
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 Skiftet det meste av det elektriske i 1. etasje inkl, automatsikringer i 2008, har ikke samsvarserklæring på dette, men har faktura.
   Diverse elektriske vedlikeholdsarbeider etter 2015 som det foreligger samsvarserklæringer på (markise motor, diverse lamper og bytte av termostat på bad i 2. etasje.

   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

Generelt om anlegget

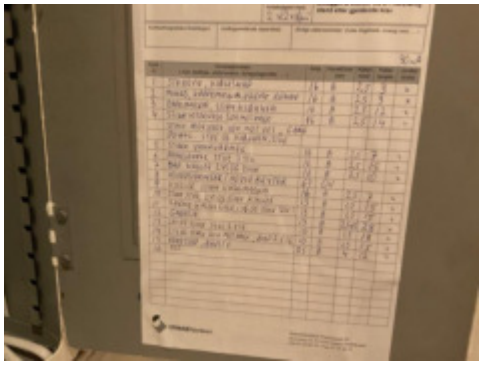
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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

Estimatet gjelder tetting av ledninger som ikke er tettet inn i sikringskapet.
Utover at automatsikringer ble skiftet i 2008 er deler av det elektriske anlegget originalt/eldre 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.







Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Pulverapparat.
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 leirholdige masser.

Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1965.



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

Det er registrert indikasjon på fuktoppsug i nedre del av grunnmur i boder.
Ifm. ekstremvær i 2016 kom det vann inn i kjeller og det ble ca. 5 cm vannstand i kjeller. Recover tørket og utbedrer kjeller i hovedsak var det kun gulvlister som ble skiftet. Flisene i i kjeller ble lagt i 2003 pga. vannansamling i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur i betong.
Støpte fundamenter for tilbygg i stue, åpent rom under tilbygg.

Terrengforhold

TG 2

Plan tomt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved eventuelt drenringsarbeid bør man sørge for fall ut fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av betong med innvendig plastrør.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av antatt kobber.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ny vannledning i 2018 fra rett ved grunnmur (1-2 meter) og inn til kjeller. Øvrig vannledning fra byggeår.
Nytt plastrør i betongavløpsledning på slutten av 80 tallet.
Lokal utbedring av avløpsrør ved tilknytningspunkt i vei i 2009.

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.

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

Selv om deler av vann- og avløpsledning er skiftet er det også deler som er eldre.
Plast avløpsrør fra 80 tallet har oversteget halvparten av forventet levetid.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar
Iflg. eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkelt garasjebygg med plass for en bil (felles dobbelgarasje med nabo).
Bod på siden av garasje er tilbygget på slutten av 90 tallet (eier er noe usikkert på tidspunkt)
Gruset dekke.
Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med panel satt på ringmur mot terreng.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med shingel.
Leddport m/motor, ny i 2020.
Enkel labankdør til bod.

Garasjen fremstår som noe slitt og alderspreget. Eldre tekking på tak.
Det er generelt behov for vedlikehold av garasjen.
Det er ikke gjort tilstandsanalyse av garasjebygget.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Bod på siden av garasje er tilbygget på slutten av 90 tallet (eier er noe usikkert på tidspunkt)

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2. Etasje	78	78	0	Gang/trapperom, Tv-stue/kontor , Soverom , Soverom 2, Omkledningsrom , Bad	
1. Etasje	70	70	0	Vindfang , Gang/trapperom, Stue/kjøkken	
Kjeller	55	40	15	Gang/trapperom, Kjellerstue , Bad/vaskerom , Badstue	Bod , Bod 2
Sum	203	188	15		

Kommentar

Luke med stige til kaldtloft.

Veranda fra et soverom på 5m² i 2. etasje

Utgang til terrasse på 32 m² ut fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjeller et det bod der det på tegning viser ikke utgravd.
Kjellerstue er på tegningen ikke benevnt med romnavn og er ikke godkjent til rom for varig opphold.
Bod og vaskerom på eksisterende tegning er i dag benyttet som kombinert bad/vaskerom og det er etablert en badstue.
I de øvrige etasjene er det enkelte lettvegger som ikke bygget/ er fjernet mellom rom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre elektriske arbeider, stort vindu i 2. etasje, ny garasjeport i 2020, nye screens, markiser og pliseer i 2018/19. Nytt gjerde mot nabo i sydøst.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke rømningsvei til det fri kjeller. Rommene er ikke godkjente for varig opphold.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	26	0	26		Garasje, plass for en bil , Bod

Sum	26	0	26

Kommentar

Garasje på 16 m² og bod på 10 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2023	Alexander Hotvedt	Takstingeniør
	Elisabeth Harstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3025 ASKER	32	80		0	567.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hvidstenveien 29

Hjemmelshaver
Harstad Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Billingstad, innerst i blindvei.
Kort vei til offentlig kommunikasjon (tog og buss) samt skole og barnehage.
Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet og planert tomt med gressplen og beplanting. Gruset gårdsplass.
Skiferheller i gangsti til inngangsparti fra garasje.

Bebyggelsen

Vertikaldelt tomannsbolig over tre plan oppført i 1965, tilbygget i 1996.
Nye fliser i kjellerstue i 2003.
Pusset opp 1. etasje samt et soverom i 2. etasje i 2008.
Garasje m/bod med plass for en bil. (felles dobbelgarasje m/nabo)

Eiers opplysninger:
Oppvarming:
-Elektriske varmeovner i alle oppholdsrom i første og annen etasje.
-Garderoberom i 2.etg har ikke installert ovn, men har opplegg for det.
-Badet i 2.etg har varmekabler.
-I tillegg vedovn med glassdør i stue i 1.etg.
-I kjeller har bad/vaskerom varmekabler. Badstue har badstuovn som ikke virker, og er koblet fra strømnettet.
-Kjellerstue har åpen peis og varmefolie i gulv, denne virker ikke (er forsøkt reparert to ganger etter termografi, men ikke vellykket).
-Boder er ikke oppvarmet

Utstyr:
-Innlagt kabel-tv (Get) og fibernett (Telenor). Merk at Kabel-tv-antennen kun er koblet til ett uttak i stuen, de andre antenne-uttakene i huset er ikke koblet til og det er ikke trukket kabler til disse.

Oppgraderinger:
-Kort tid etter kjøp av boligen i 1984 ble kjøkken og bad i 2.etg totalrenovert, og nytt bad samt badstue ble bygget i kjelleren ved å ta areal fra en bod og deler av vaskerommet.
-På slutten av 80-tallet ble kloakkledning fra huset til offentlig kloakk (felles med nabo i nr 31) utbedret ved at det ble lagt et nytt rør inne i det gamle støpejernsrøret.
-Nytt utvendig tak på slutten av 80-tallet.
-Nye panelovner i hele huset 1992/93
-I 1996/97 ble huset utvidet ved et påbygg i 1. og 2. etasje på langvegg mot nabo. Stuen i 1. etasje ble utvidet, og nytt garderoberom (oppfyller krav som eget soverom, men har i dag inngang fra annet soverom, kan enkelt endres til inngang fra loftsstue), loftstue og nytt soverom i andre etasje. Veggen mellom nytt soverom og loftstue i andre etasje ble imidlertid aldri bygget, og dette fremstår i dag som ett rom. 2 eksisterende små soverom i 2.etasje ble slått sammen, helt nytt bad ble bygget med arealet fra tidligere toalett og bad, samt litt tilleggsareal fra hovedsoverom. Nytt vindu på eksisterende soverom mot vei.
-Utebod ble bygget på langveggen av garasjen, tidspunkt uvisst, men sannsynligvis slutten av 90-tallet.
-På begynnelsen av 2000-tallet ble det montert tilbakeslagsventil i avløp fra huset, i kum foran huset.
-I 2003 fikk kjellerstue varmefolie og fliser, vaskerom og bad ble slått sammen til et nytt kombinert vaskerom/bad og totalrenovert.
-I 2008 ble hele første etasje totalrenovert med stue/kjøkken i åpen løsning med nytt Huseby kjøkken, innvendig tak ble renovert med ny himling og downlights (halogen), og det elektriske anlegget ble gjennomgått, nye ledninger trukket der det ble funnet nødvendig og nytt sikringsskap og nye automatsikringer installert. Etterisolering av yttervegg på kjøkken. Nye vinduer på kjøkken, i gang og i stue, bortsett fra i stuedelen fra 1996/97.
-Samtidig ble også det tidligere sammenslåtte soverommet i 2.etg renovert, med nye innvendige vegger, nytt gulv, nytt vindu og balkongdør og etterisolering av yttervegg.
-Ca2009/2010 ble kloakkledningen utbedret i området hvor den går inn på det offentlige nettet ute i veien ved nr 27.
-Huset ble malt sist utvendig i 2015 med to strøk.
-Vannrør inn til huset (1-2 m fra yttervegg og inn til huset) ble utbedret ca 2018 ved at det eksisterende røret, som gikk inn til nr 29, og med vannrør under huset til nr 31, ble plugget, og nye, separate rør ble lagt inn til nr 29 og 31 fa en T-kobling i bakken.
-Nye innvendige og utvendige markiser, persienner, screens og levegg i 2018/2019
-Ny elektrisk garasjeport i 2020
-Det store vinduet på loftsstuen ble byttet i 2020
-Gjerde mot nabo satt opp i 2021

Diverse:
-De fleste integrerte elektriske hvitevarer i huset har overskredet sin garantitid og sin forventede brukstid.
Siden kjøkkenet ble renovert i 2008, er oppvaskmaskin og kjøleskap skiftet for ca 5 år siden. Vaskemaskinen er også skiftet. Tørketrommel er fra 2003 og resterende hvitevarer på kjøkken er fra 2008.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Byggemeldte plantegninger	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
Egenerklæring		Det er ikke registrert vesentlige avvik i egenerklæring, sammenlignet med takstmannens observasjoner og vurderinger.	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/BN3323

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

SELGERS EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	18230237

Adresse	Hvidstenveien 29		
Postnummer	1396	**Poststed**	BILLINGSTAD

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1984	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	35år2mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Elisabeth	**Selger1etternavn**	Harstad

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

Hvis ja, beskrivelse	Har mistanke om fukt på badet i 2.etg pga tidvis lukt

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	Ola Rogn as, Comfort Rørleggeren Hvalstad, Bravida
Redegjør for hva som er gjort og når	Badet i 2.etg ble totalombygget i 1996/97, bad i kjeller i 2002/2003, noe utskifting av armatur i 2008, installasjon av vannmåler ca 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Vet ikke, vet bare at det var inkludert i jobben

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Oppussingen i 1997 var del av en større oppgradering soom ble byggmeldt

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Tilbake i 2002/2003 i forbindelse med ekstremvær, enveisventil ble deretter installert

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

Firmanavn	Diverse
Redegjør for hva som er gjort og når	Vannlekkasje på innløpsledningen rett utenfor huset ble reparert ca 2018, avløpsledning ble utbedret i 2009, enveisventil på avløp ca 2003 og sent på 1980-tallet

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Innsig nedenfra i kjeller i forbindelse med ekstremvær i 2002 og 2016, på det verste ca 5 cm vann på gulvet. Vannet trakk seg tilbake i løpet av noen timer.

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 09.10.2023

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vertikal sprekk i stuevegg var der da boligen ble kjøpt

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 under varmtvannsbeholderi kjeller i 2008, brukte skadedyrfirma for å bli kvitt dem

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

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: Svendsen Glass, Ola Rogn as, Ous og Emdal bygg

Redegjør for hva som er gjort og når: 2020- skiftet stort vindu på tverrvegg, 2008- større oppussing av 1.etasje inkl nye vinduer, 1996/97- støre påbygg langs byggets langside inklusive ny fasade og tak l

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: Elektris, Ole Bråten

Redegjør for hva som er gjort og når: 2008- nytt sikringsskap, trekk av nye ledninger, installering av takspot og strømpunkter i hele første etasje. Ca 2018-2021- diverse mindre elektriske arbeider

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Arbeidet etter 2015 har samsvarsdokumentasjon fra Elektris

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: 2013- DLE- ingen avvik funnet

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

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 09.10.2023

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse: Påbygg i 1996/97

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Byggesøknaden ble godkjent og igangsettelsestillatelse gitt av Asker kommune

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ferdigattest

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

Hvis ja, beskrivelse: Varmekabler i kjellerstue virker ikke, badstuovn virker ikke og er frakoblet elnettet

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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 09.10.2023

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.

Harstad, Elisabeth

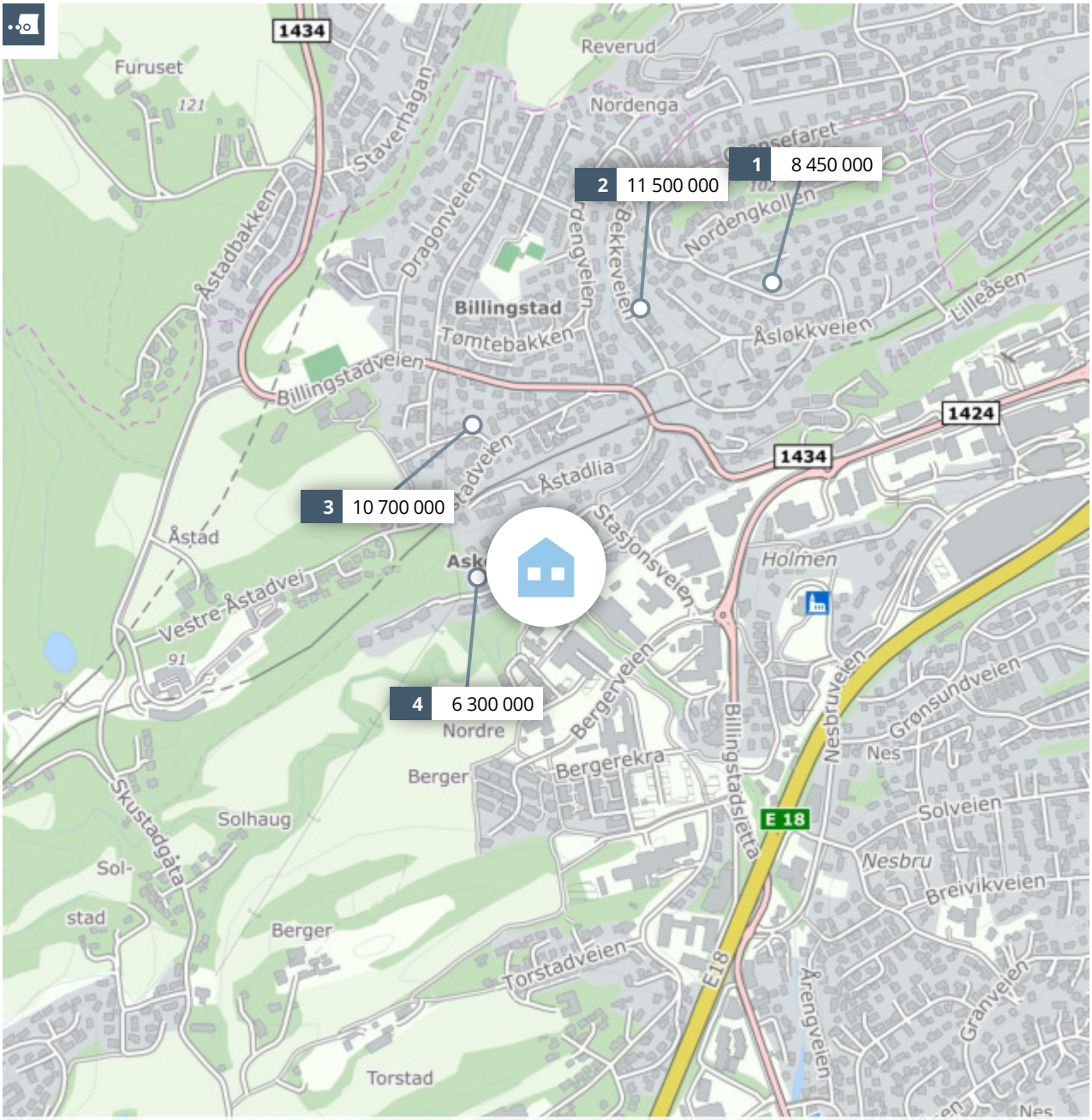
Signert av

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
09.10.2023

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HVIDSTENVEIEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 09.10.2023

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

Hvidstenveien 29, 1396 BILLINGSTAD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 32 BNR 80 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3025 ASKER GRUNNKRETS ASKENGA

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	39 894
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	188 m²
BRA	203 m²
Tomt	567 m²
Byggeår	1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

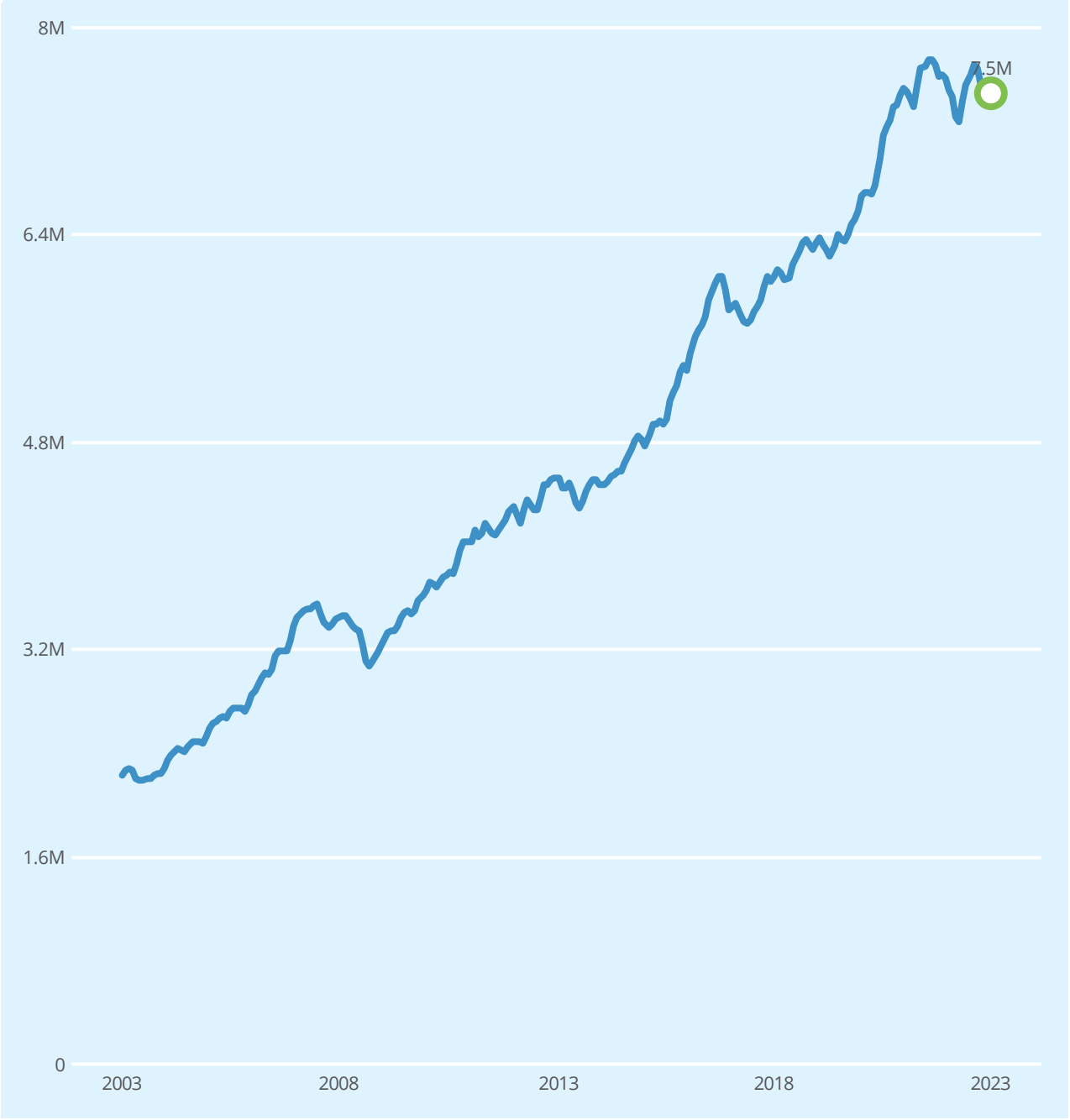
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Billingstadåsen 19 A				14.01.2020	7 950 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**54 167**
	156 m²	1951	339 m²	4 sov						
2	Bekkeveien 9 B				26.08.2022	11 500 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**58 081**
	198 m²	2008	0 m²	3 sov						
3	Grenaderveien 3				07.06.2023	10 150 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**48 636**
	220 m²	1956	571 m²	4 sov						
4	Inga F. Gjerdrums vei 57				03.10.2023	6 650 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**44 056**
	143 m²	1971	129 m²	3 sov						

Romslig del av tomannsbolig med stor, solrik hage og barnevennlig beliggenhet i fredelig blindvei. Nær togstasjon.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.12.2007		11.12.2007	-	1 875 000	-	1 875 000	2

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

Tomannsboliger til salgs i ASKER kommune nå

38
tomannsboliger til salgs

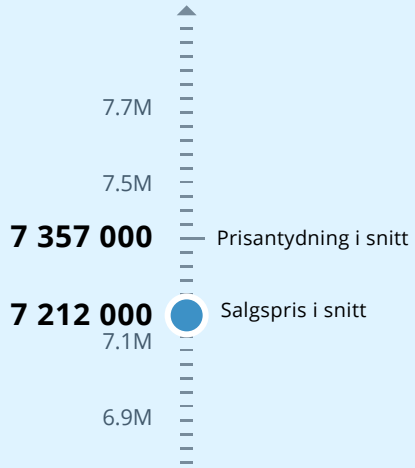


Annonsene har i snitt ligget ute i

74
dager

Tomannsboliger solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

45
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 1.7% under prisantydning

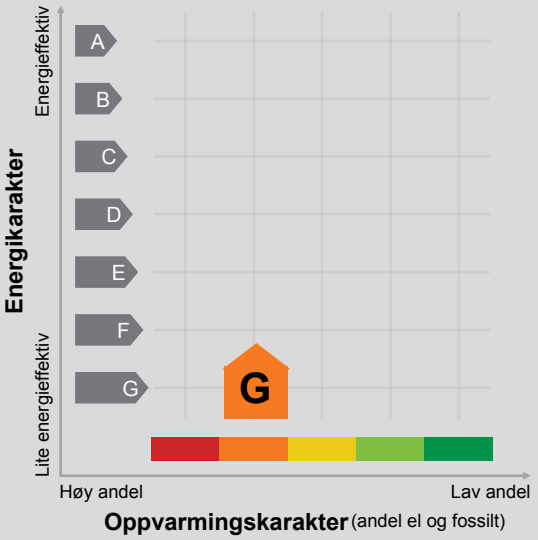
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hvidstenveien 29
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149932712
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7ebdb752-316d-4759-91e5-0f8f5abd80b6
Dato	13.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hvidstenveien 29
Postnummer: 1396
Sted: BILLINGSTAD
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 13.08.2023 9:37:38
Energimerkenummer: 7ebdb752-316d-4759-91e5-0f8f5abd80b6

Kommunenummer: 3025
Gårdsnummer: 32
Bruksnummer: 80
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149932712

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 9: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

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

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Utskriftsdato: 09.08.2023

Oversiktskart for eiendom 3025 - 32/80//



Asker kommune

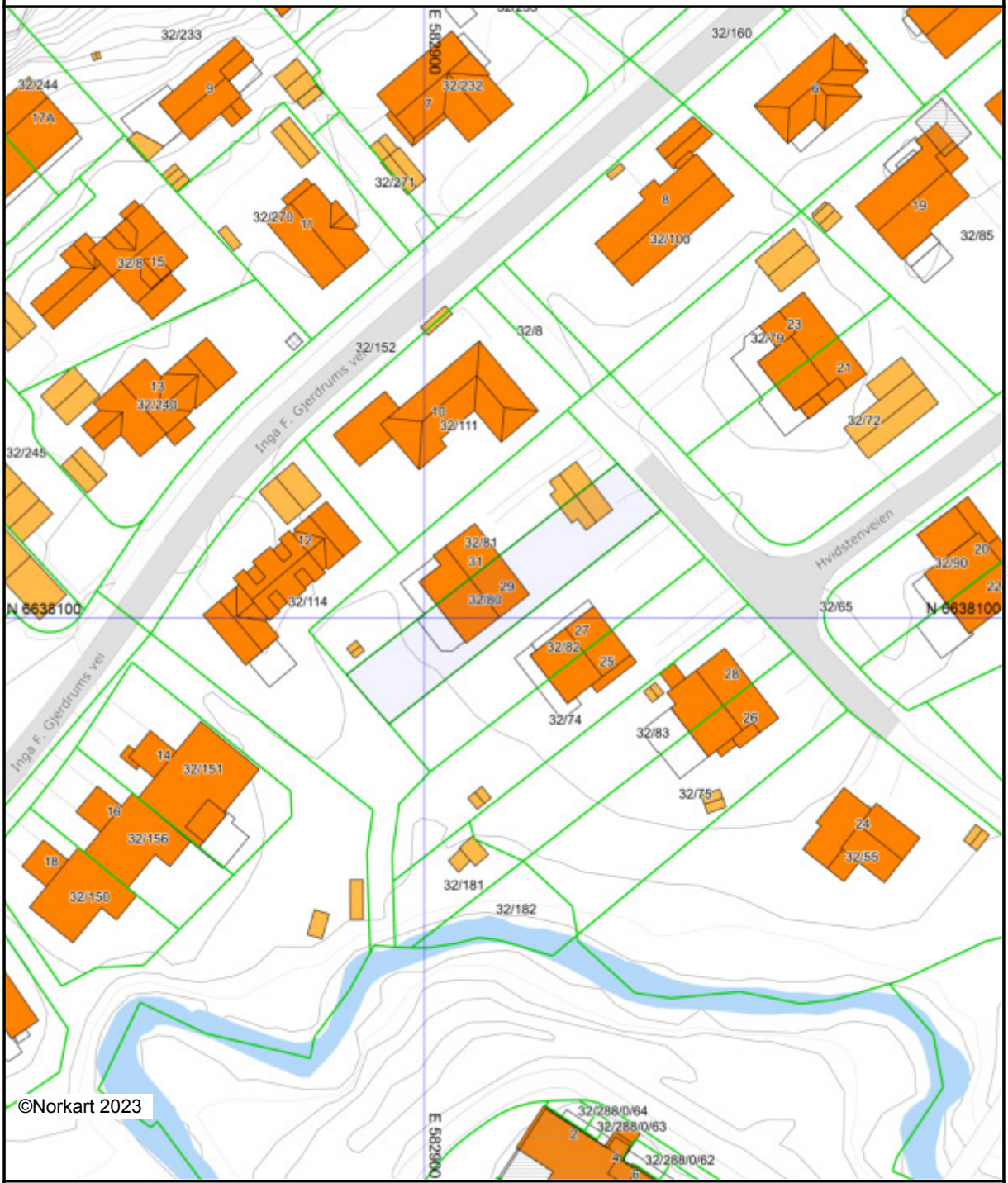
Grunnkart

Eiendom: 32/80
Adresse: Hvidstenveien 29
Dato: 09.08.2023
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



©Norkart 2023

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

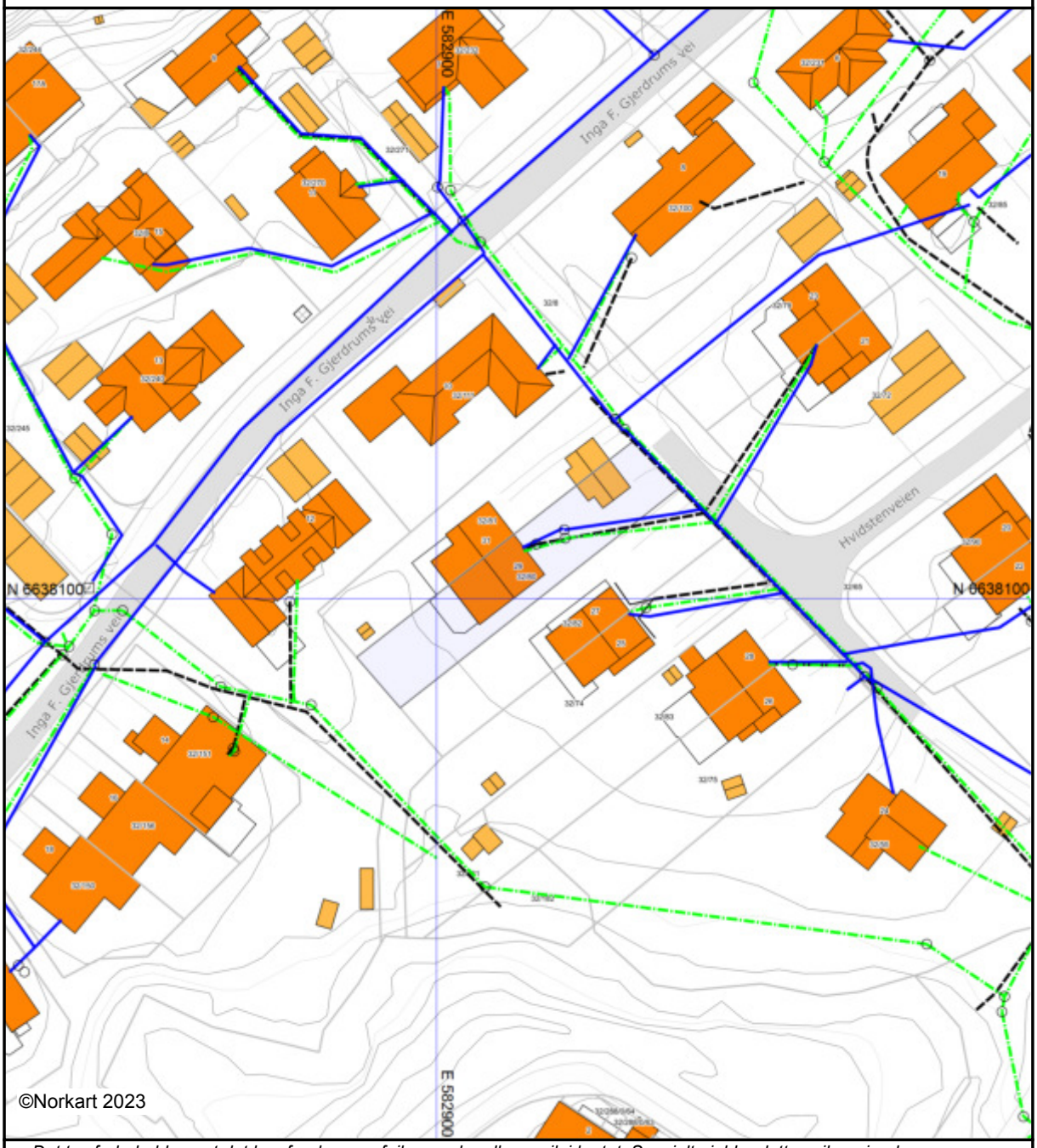
Eiendom: 32/80
Adresse: Hvidstenveien 29
Dato: 06.09.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

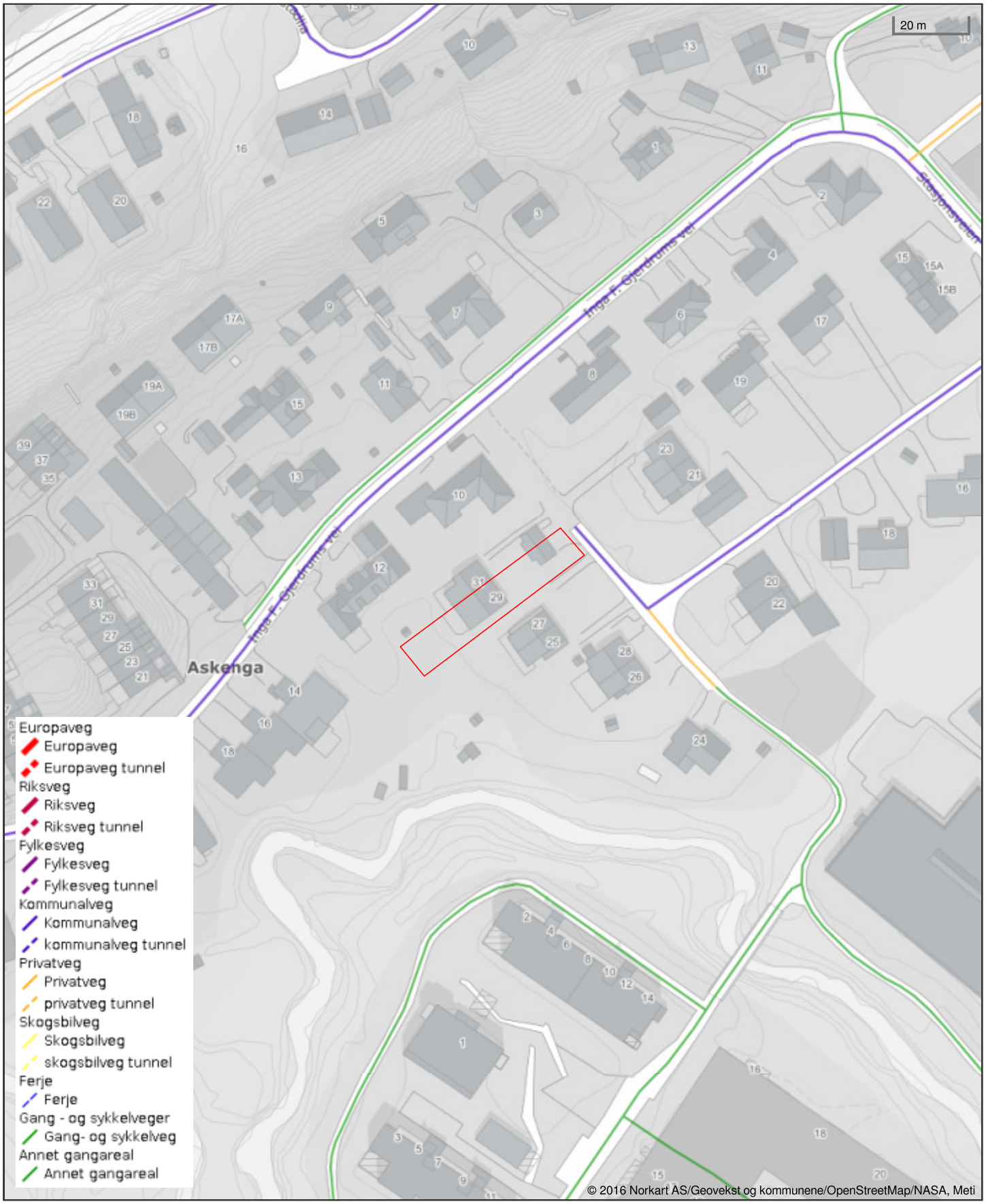
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 09.08.2023

Vegstatuskart for eiendom 3025 - 32/80//



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

Utskriftsdato: 09.08.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3025	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	80	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hvidstenveien 29, 1396 BILLINGSTAD								

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** 567 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022061
Navn	Billingstadsletta I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.09.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/210/61_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 567 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Boligområde

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

Type	A
Beskrivelse	Boligområder med spesielle kvaliteter

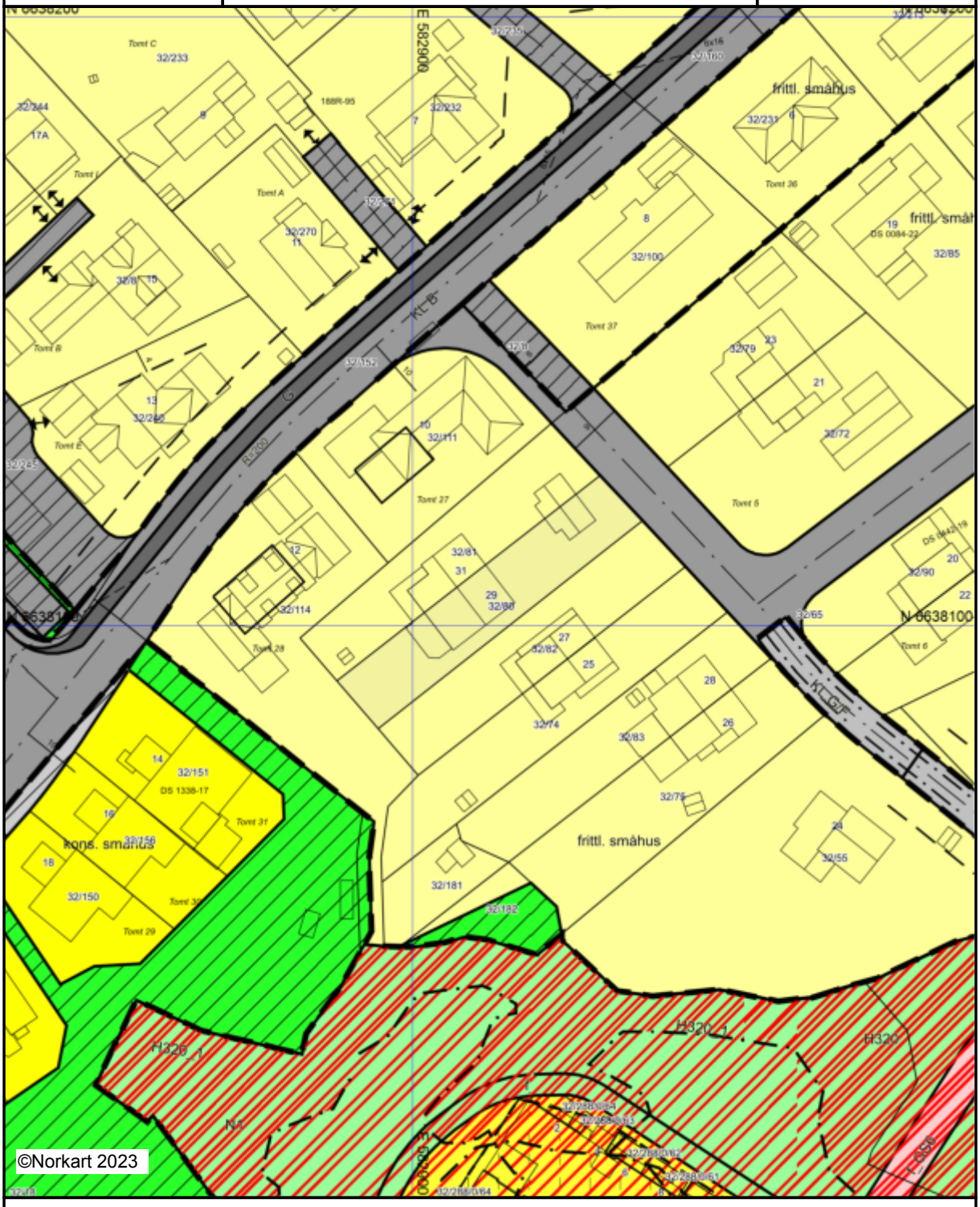
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/80
Adresse: Hvidstenveien 29
Dato: 09.08.2023
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Abc Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Annet trafikkområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Kontor/Industri
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Kjøreveg
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
- Naturområde
- Turveg
- Park
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Abc Tomtenummer

61
Stadfestet 22.09.67

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BILLINGSTADSLETTA, DEL I, ASKER KOMMUNE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2. Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i
A. Boligområder
B. Industriområder
C. Friområder
D. Felles bestemmelser

§ 3. Boligområder.
Bebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt med underetasje hvor terrenget tillater det, innenfor rammene av byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr. 8
Bebyggelsen skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.
Høyden fra ferdig planert terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 m, for hus med underetasje 6,5 m.
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som etter rådets skjønn vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

§ 4. Bygningsrådet fastsetter takvinkel og tekking og kan kreve at grupper av bygninger skal ha samme takform og tekking.

§ 5. Bebyggelsen skal plasseres og ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

§ 6. Ingen tomt kan bebygges med mer en 15% av tomtens nettoareal + garasje.

§ 7. Garasjer kan oppføres med grunnflate ikke over 35 m^2.
Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med bolighuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal etter vedtektenes § 6.
Det skal være biloppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn.
Garasjeanlegg for mer enn to biler blir å plassere som angitt i reguelringsplanen.

§ 8. Industriområde.
De regulerte industriområder oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper nektes plassering innenfor industriområdet, eller henvises til bestemte deler av industriområdet.

§ 10. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 11. Bebyggelsen skal være av brannfast materiale og kan oppføres i størrelser og høyder som i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 12. Innen industriområdet tillates ikke utendørs lagring.

§ 13. I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for boligbebyggelse som har sammenheng med driften av industrien etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 14. Friområde.
I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet, for eksempel barnehager. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 15. Fellesbestemmelser.
Inn- og utkjøringsforholdene til tomten skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for adkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 16. Ved byggeanmeldelser skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 17. Farger på hus og godkjennes av bygningsrådet.

§ 18. Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene.

§ 19. Tomten skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting.
Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal dette være maksimum 80 cm høyt, ha en tiltalende utførelse og ikke hindre sikten i veikryss og ved avkjørsler.
Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.
For industri- og serviceområder kan bygningsrådet – under hensyn til bedriftens behov – gjøre unntak fra denne bestemmelse.

§ 20. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §31.
Eksisterende verdifulle trær på området skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 21. Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 22. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

18/1-1967

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 80	**Kommune:**	3025	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Hvidstenveien 29, gatenr 1119 1396 Billingstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	304 2	Askenga Nesbru
Oppdatert:	21.11.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 3A	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.07.1964	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	567,3 kvm	**Skyld:**	0,02		
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	3025/32/80	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	23.07.1964	Avgiver	0220/32/73	-567,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3025/32/80	567,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hvidstenveien 29	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149932712			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Tomannsbolig, vertikaldelt – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hvidstenveien 29	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.04.1995
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	40,0	Igangset.till.:	01.09.1996
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	149932712 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			20,0		20,0				
H02			20,0		20,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Harstad, Elisabeth

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149932747			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



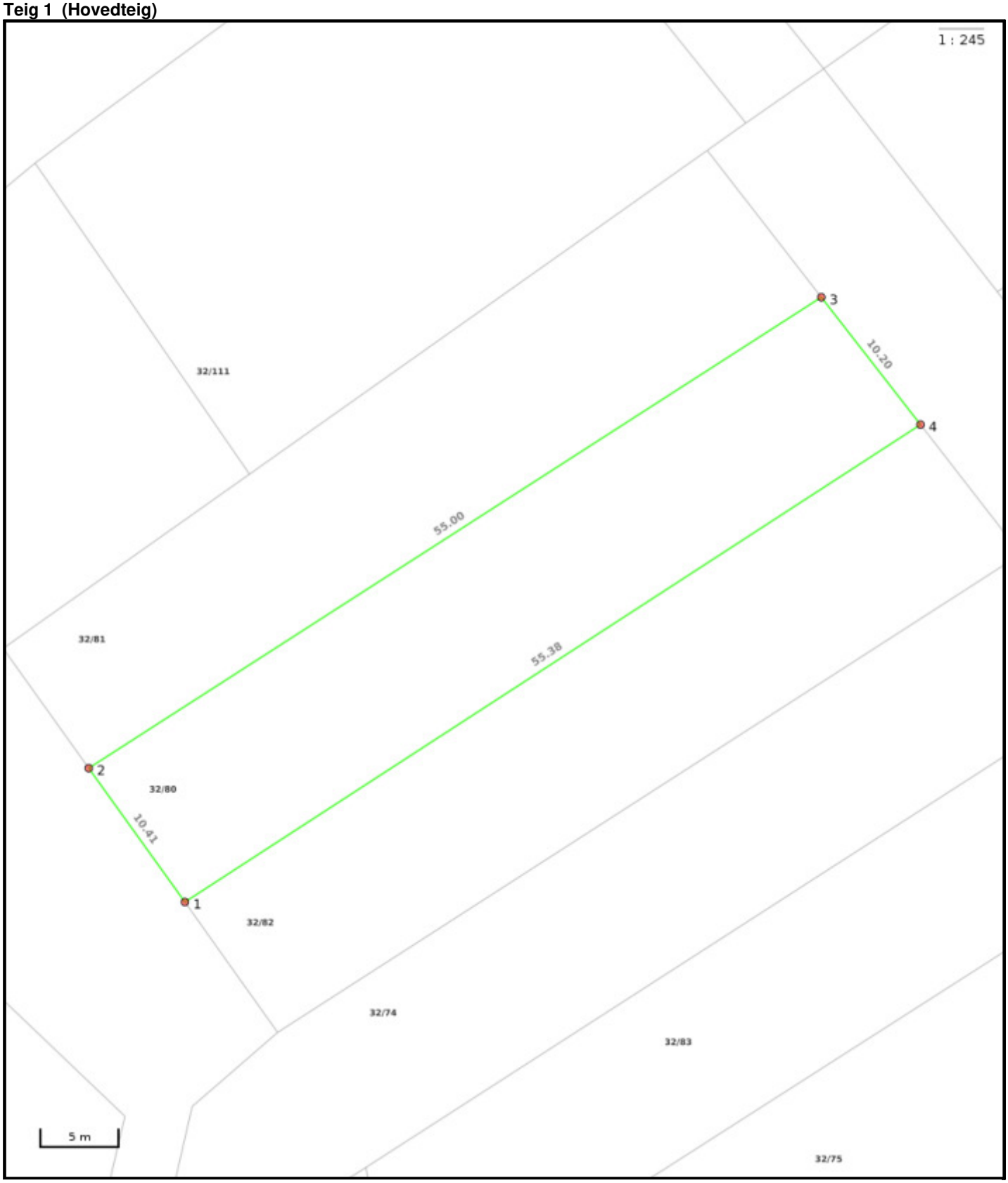
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 567,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 082,97	582 894,29	10,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 090,84	582 887,48	55,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 124,65	582 930,86	10,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 117,20	582 937,83	55,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 10.08.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**32**	Bnr:	**80**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hvidstenveien 29, 1396 BILLINGSTAD**						

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: 10.08.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**32**	Bnr:	**80**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hvidstenveien 29, 1396 BILLINGSTAD**						

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: 09.08.2023

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.**	32	**Bruksnr.**	80	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hvidstenveien 29, 1396 BILLINGSTAD								

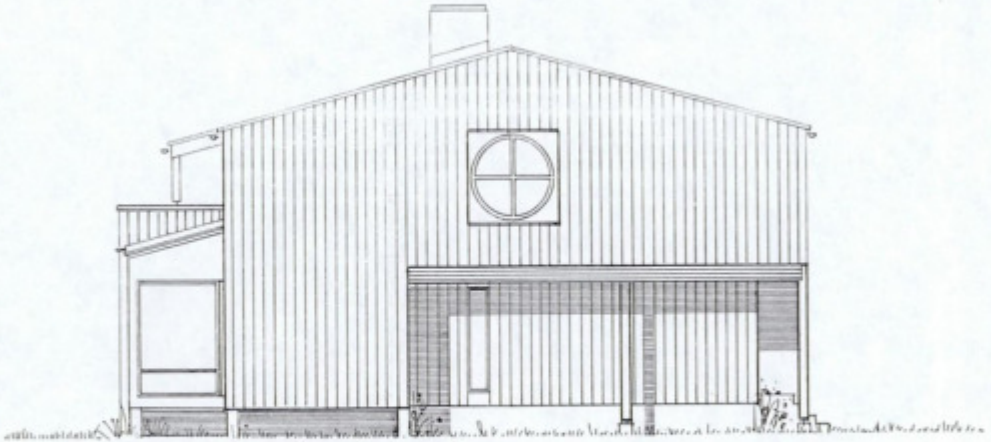
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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.

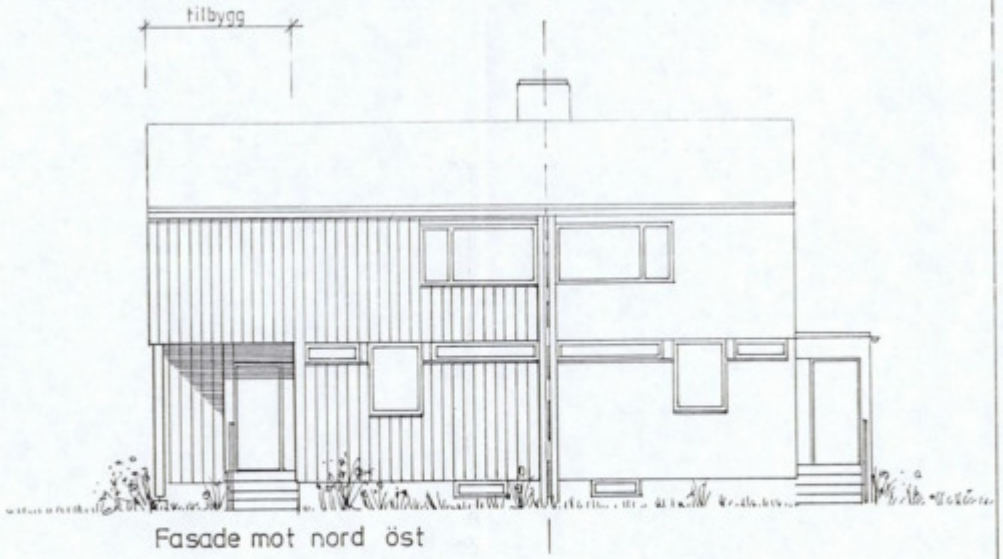
Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Avløp	3 000,20 kr
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	4 847,00 kr
Vann	2 515,00 kr

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.

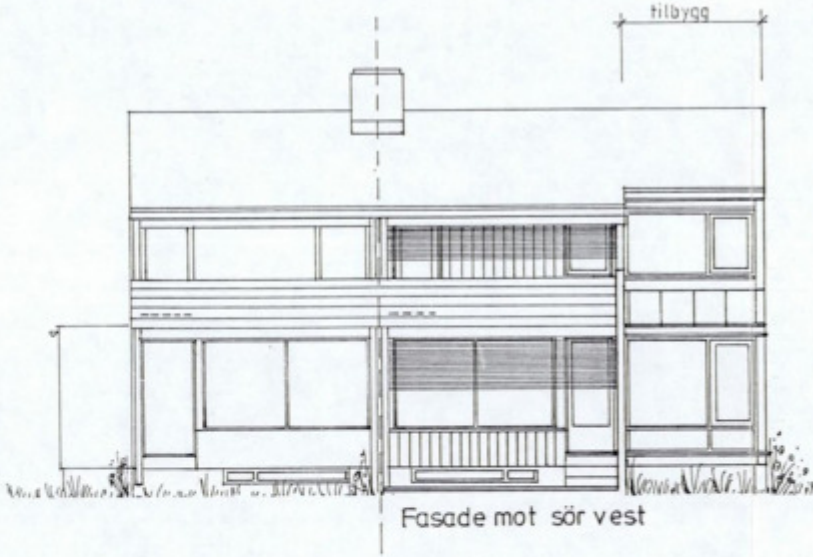


Fasade mot sör öst

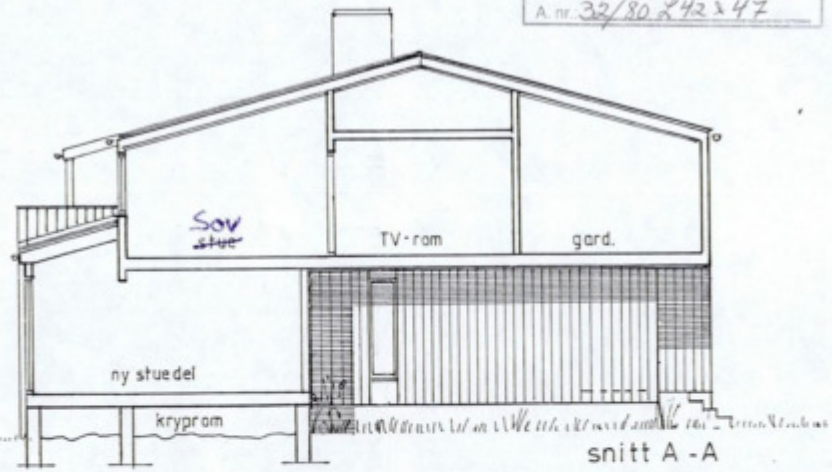


Fasade mot nord öst

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 29 MAR 1995
I 9510842 S 9500943
A. nr. 32/80/242 & 47



Fasade mot sör vest



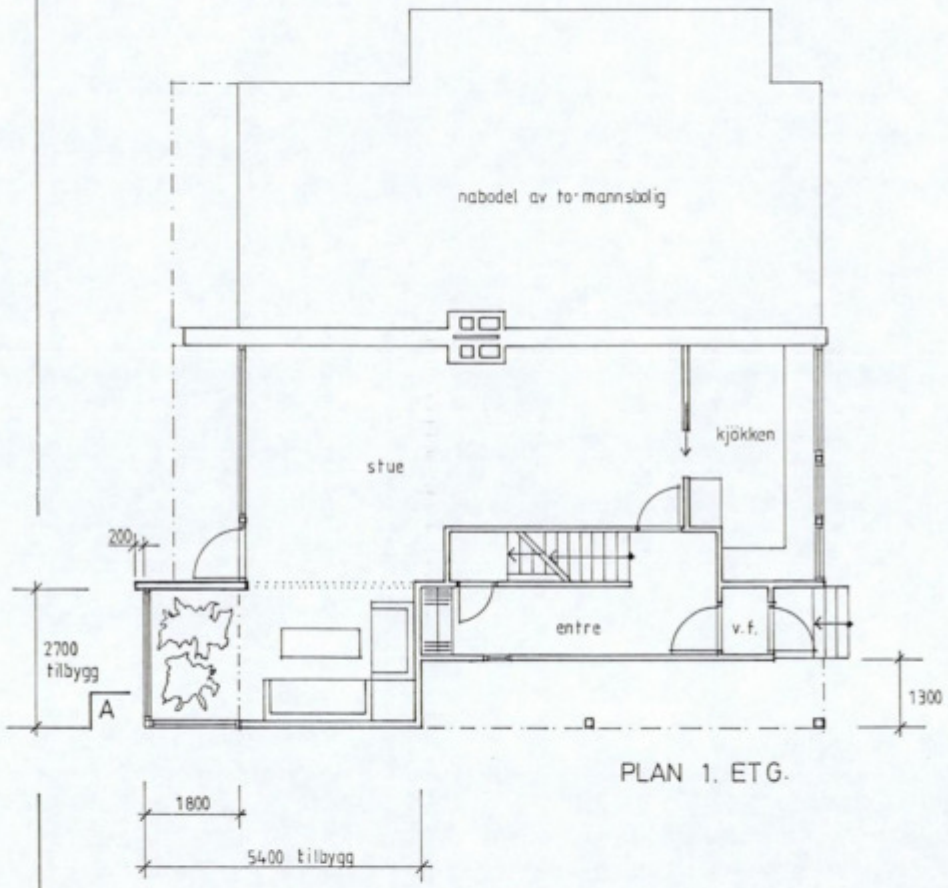
snitt A - A

Byggemelding av tilbygg til halvpart to-mannsbolig

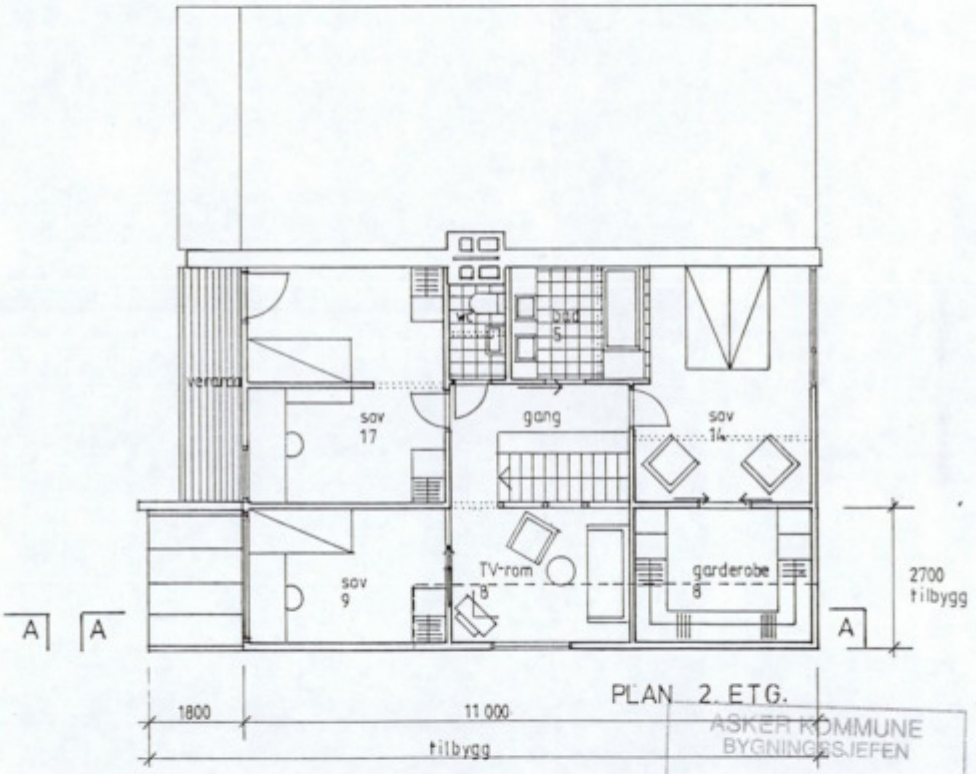
Hvidstenveien 29, 1362 Billingstad

Byggherrer: Elisabeth Harstad og Kjell Meaas
Byggeanmelder: Sivilingeniør Kjell Meaas

Mål: 1:100 Dato: 21.03.1995



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.

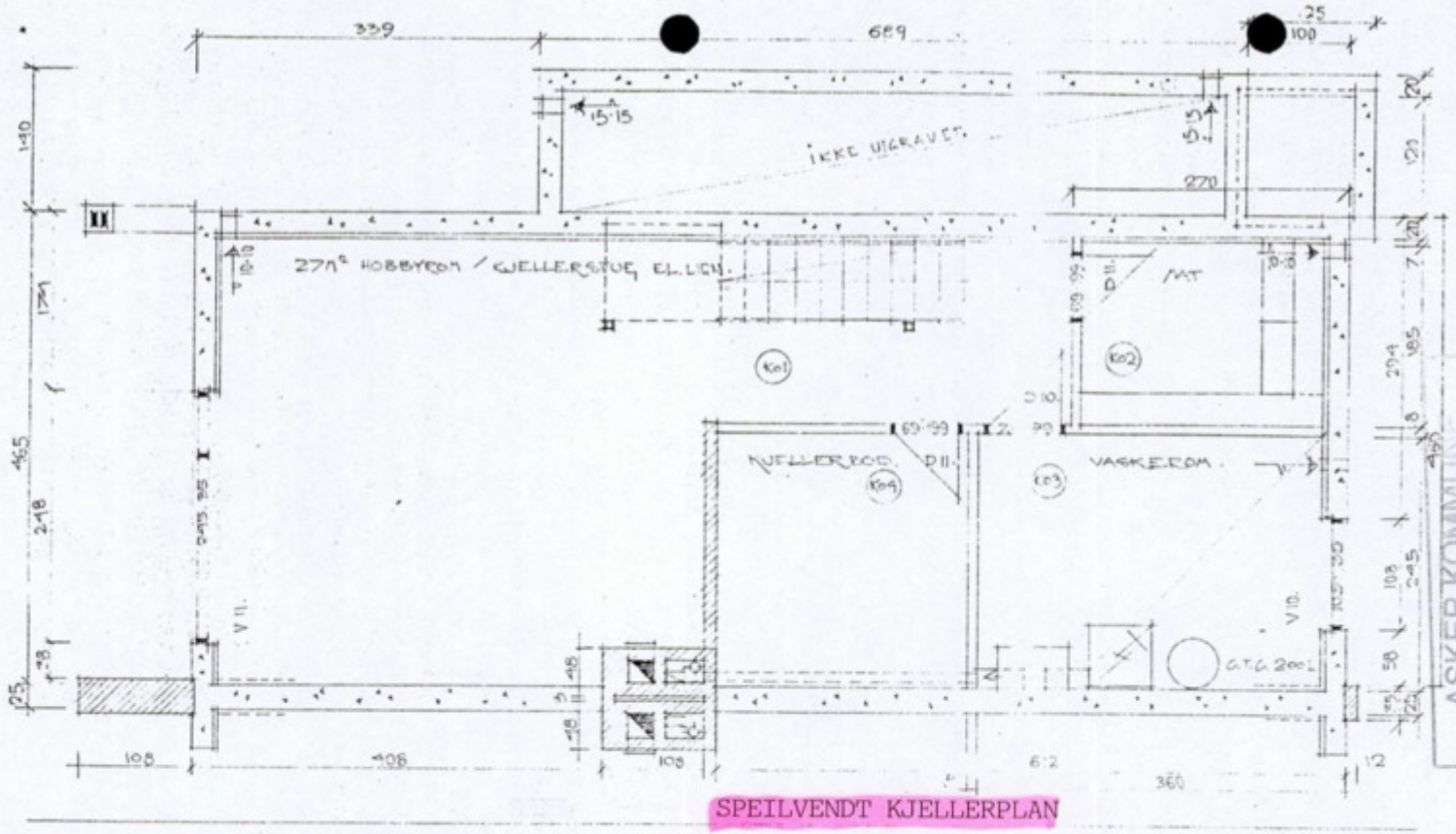
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 29 MAR 1995
t. 9510842 s. 9500943
A. nr. 32/80/242/347

Byggemelding av tilbygg til halvpart to-mannsbolig

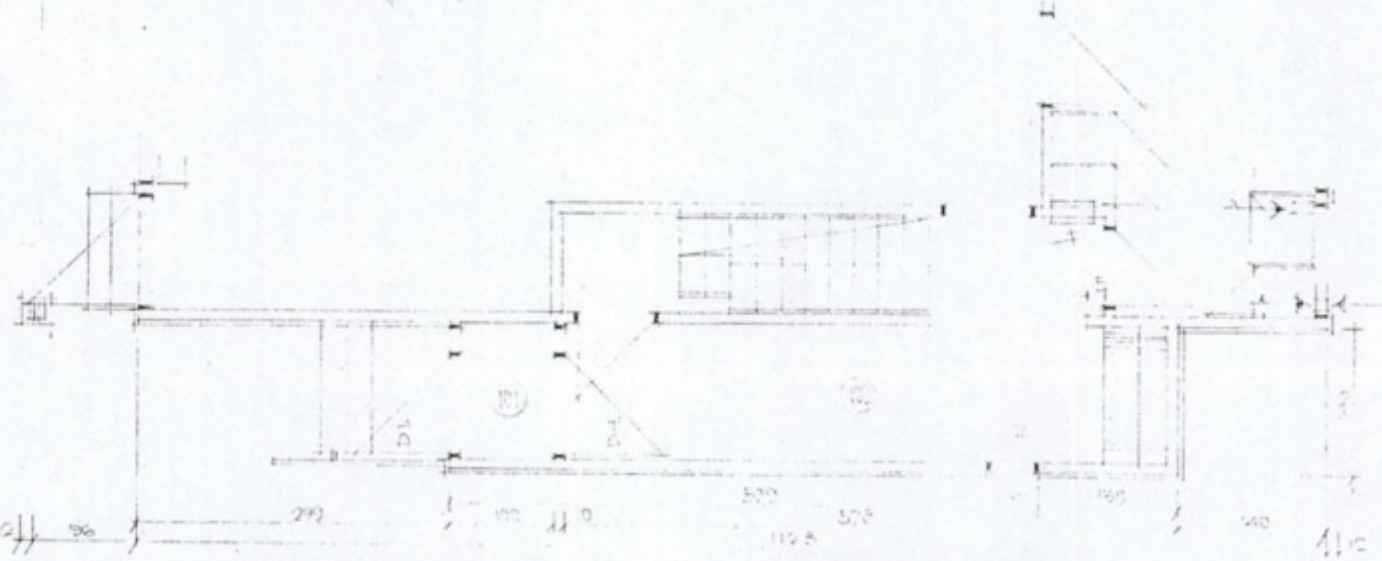
Hvidstenveien 29, 1362 Billingstad

Byggherrer: Elisabeth Harstad og Kjell Meaas
Byggeanmelder: Sivilingeniør Kjell Meaas

Mål: 1:100 Dato: 21.03.1995



SPEILVENDT KJELLERPLAN



ASKER
BYGNINGSVESEN
00291 12.2.64

KJELLERPLAN

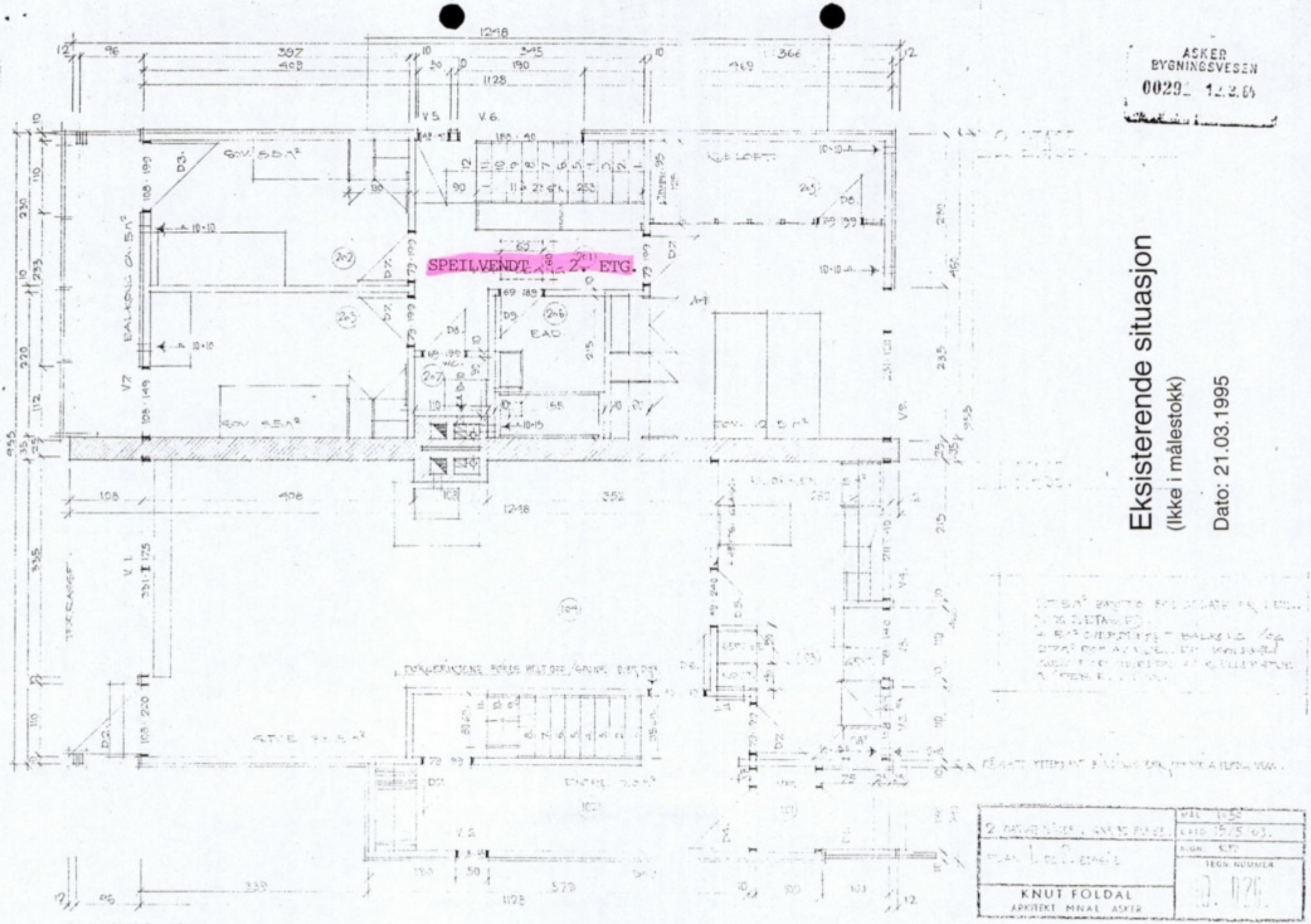
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 29 MAR 1995
Nr. 9516842 S 9600943
A.nr. 32/80 242 & 447

Eksisterende situasjon

(Ikke i målestokk)

Dato: 21.03.1995

	MÅL
	DATO 15/12/63
KJELLERPLAN, PLAN	SIGN.
KNUT FOLDAL ARKITEKT MNAL ASKER	TEGN. NUMMER 10.022



ASKER
BYGNINGSVESEN
0029[illegible] 12.3.04

Eksisterende situasjon

(Ikke i målestokk)

Dato: 21.03.1995

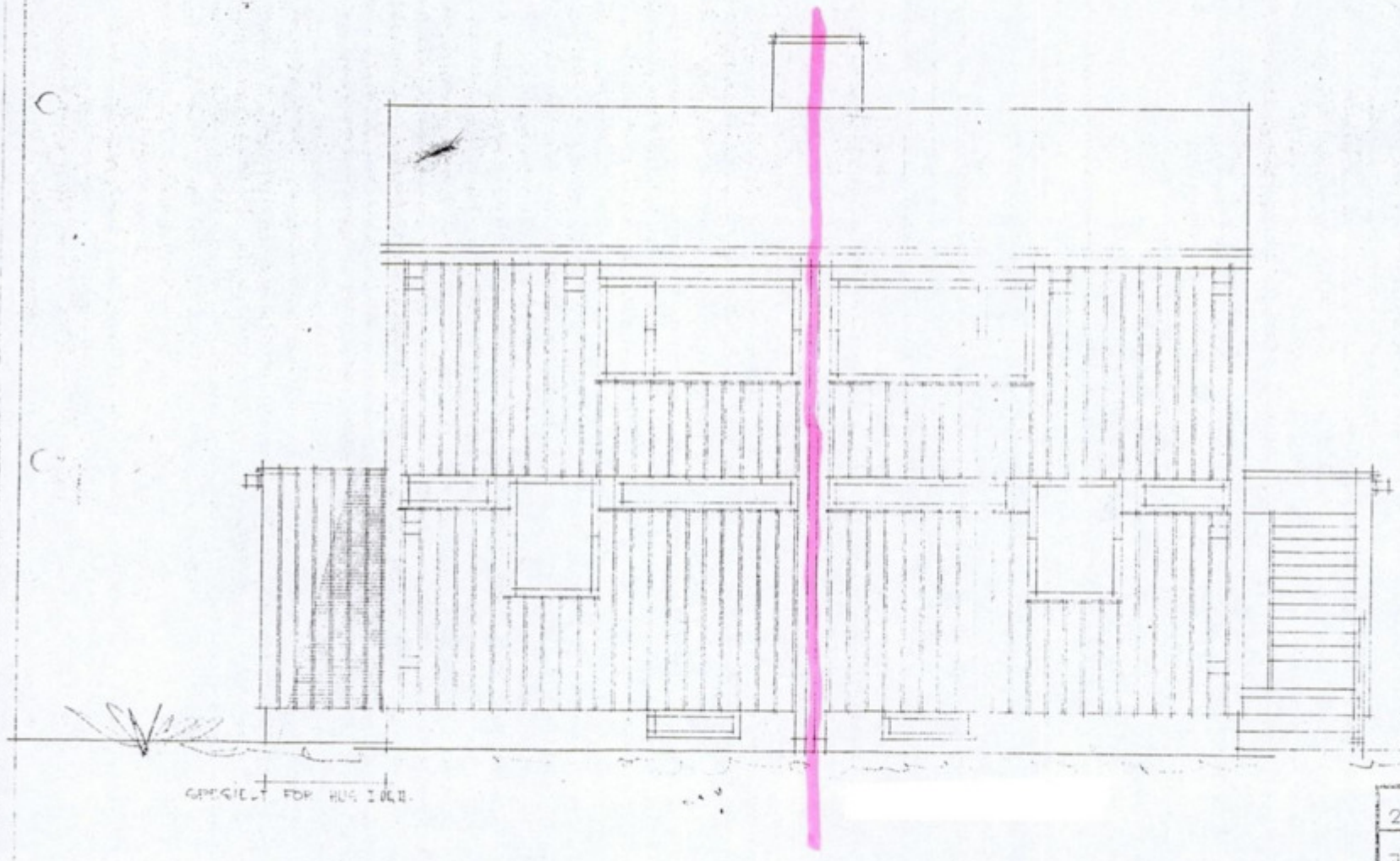
KNUT FOLDAL
ARKITEKT MNAL ASKER

ASKER
BYGNINGSVESEN
00291 12.3.64

Eksisterende situasjon

(Ikke i målestokk)

Dato: 21.03.1995



GJENGIELT FOR HUS I OG II.

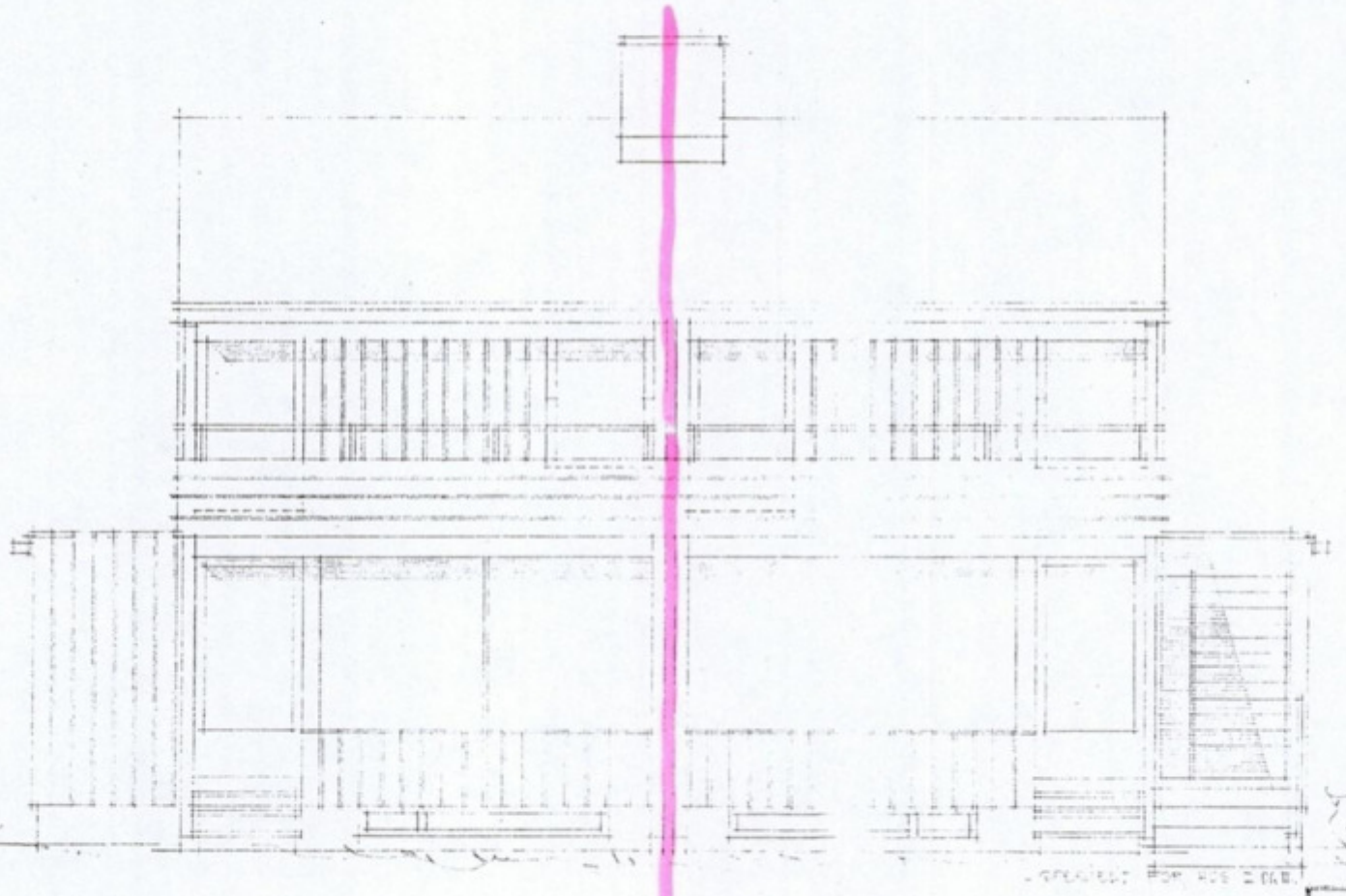
2-MANNSBOLIGER, CVR 32 B.V. 65.	MÅL 1:50
	DATO 5/5 '65.
	SIGN. K.F.
INNGANGSPARTIER.	TEGN. NUMMER
KNUT FOLDAL ARKITEKT MNAL ASKER	10.023.

ASKER
BYGNINGSVESEN
00291 12.3.84

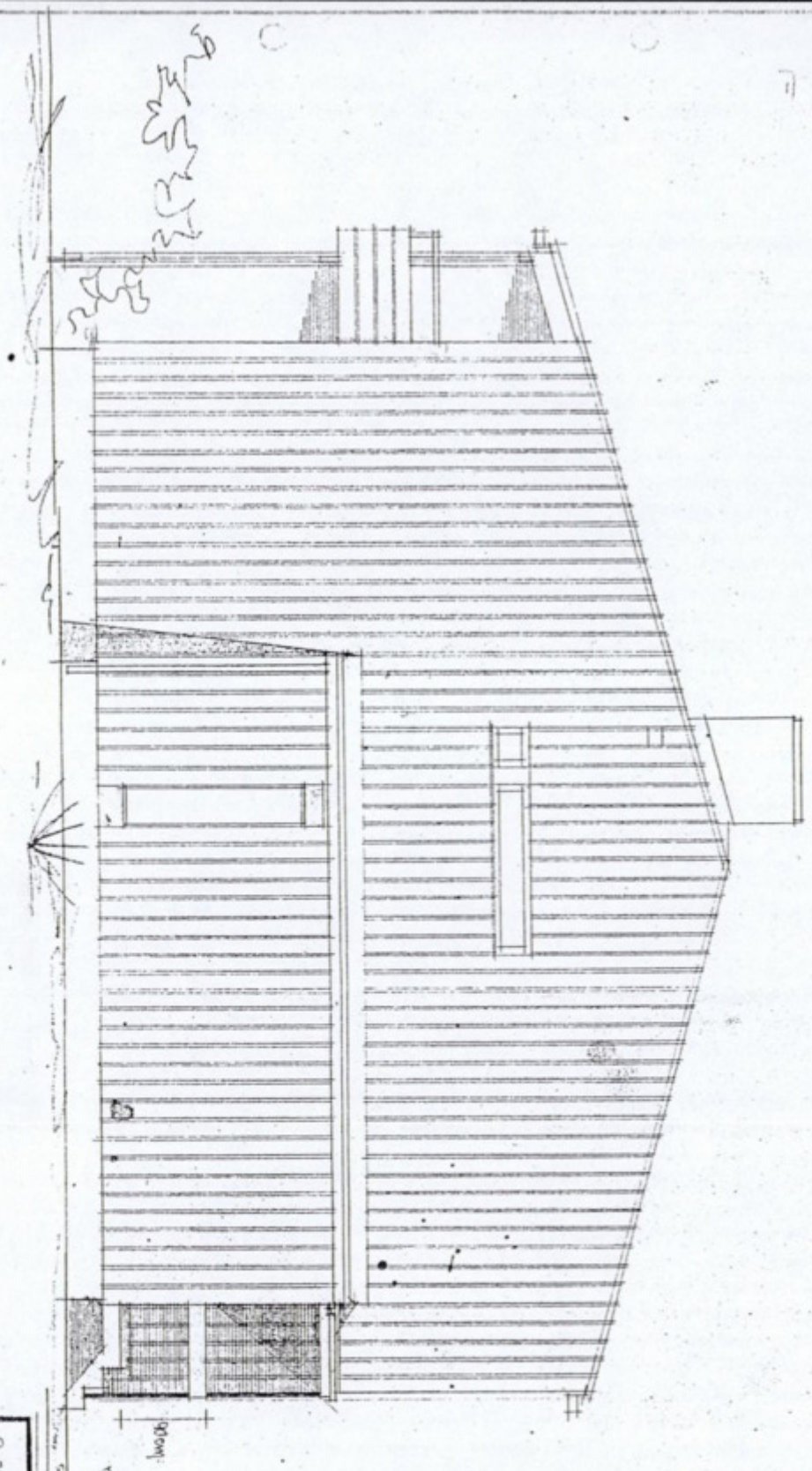
Eksisterende situasjon

(Ikke i målestokk)

Dato: 21.03.1995



2. SANDEFJORDS GARTNERIER	MÅL 1:50
	DATO 15/5/63
STUEFASADE.	SIGN. V.F.
	TEGN. NUMMER 10.025.
KNUT FOLDAL ARKITEKT MNAL ASKER	



KNUT FOLDAL
ARKITEKT MNAL ASKER

2. HANNSBOLIGER, GNR 32 BNR 63

GAVLFASADE

MÅL 1:50
DATO 15/5/63.
SIGN. KF.
TEGN. NUMMER
10.024.

KORRIGERT 10.7.65

ASKER BYGNINGSVESEN
01189 19.7.65

Eksisterende situasjon

(Ikke i målestokk)

Dato: 21.03.1995

ASKER
BYGNINGSVESEN
00293 12.2.64

Eksisterende situasjon

(Ikke i målestokk)

Dato: 21.03.1995

2.[illegible] GNR 52 BNR 65	MÅL 1:50 DATO 5/5/60 SIGN. KF	TEGN. NUMMER 10.021.
SNITT		
KNUT FOLDAL ARKITEKT MNAL ASKER		

JD/KK

Asker Boligbyggelag,
postboks 161,
1371 Asker.

Referanse: Deres brev av 12/3-71.
Søknad om ferdigattester for 4 stk. tomannsboliger på gnr. 32, Askenga, Billingstad.
Byggherre: Asker Boligbyggelag A/L.

Det kan ikke utstedes noen ferdigattester for nevnte boliger på Askenga.

1. Ifølge kom.ing. er avkjørselene til boligene ikke i orden. Attest fra kom.ing. må foreligge før eventuelle ferdigattester kan gis.
2. I tillegg til dette må vi be om at det fremlegges attest fra kom. ing. om at adkomstveiene er opparbeidet ifølge bygningsrådets approbasjoner av 19/6-1963.
3. Ifølge vannverket er de sanitære installasjoner ikke i orden.

Vi finner det ikke riktig å ta noen slutt-kontroll nå, før nevnte ting er brakt i orden.
Det kan tilføyes at vår bygningskontrollør Aas har vært på stedet, og det har da vært klaget over manglende lyd- og varmeisolasjon, samt isdannelse på takene.

Vi ber om at De tar kontakt med beboerne, slik at evt. gjenstående arbeider kan bli gjort ferdig.

Asker kommune, bygningssjefen, den 5/4-71.

Jakob Larsen.

Jan Davidsen.

GRUNNBOKS-
UTSKRIFT

18-23-0237 Hvidstenveien 29 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3025 ASKER
Grunneiendom: Gnr: 32 Bnr: 80

Data uthentet: 09.08.2023 kl. 14:50
Oppdatert per: 09.08.2023 kl. 14:50

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/1021605-1/200
11.12.2007

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK
KJØPER:Harstad Elisabeth
Fnr:

Andel i realsameie

0/990773-1/100

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:
KNR:3025 GNR:32 BNR:171 1/22

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1964/5040-1/100
29.08.1964

BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

Kopi bestilt: 09.08.2023 kl. 15:04 av Ingvild Eikeland

GRUNNDATA

1964/4496-2/100
23.07.1964

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0220 Gnr:32 Bnr:73

2020/76535-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-23-0237 (Ingvild Eikeland)
Vår referanse: 3256499/22067980
Bestilling: C3 2023-08-10 (6) 47

Dato
10.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5040	100	29.8.1964	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	32	80	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmerker kr. 100,-
påsatt originaldokumentet og kansellert
den 29/8 -- 1964
av Forretningsføreren

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Dbnr. 5040
den 29/8 1964

Undertegnede Asker Boligbyggelag A/L

født (Dato og årstall)

skjøter og overdrar herved til Kaare Plaate

født (Dato og årstall)

x*min/vår eiendom* [illegible]

g.nr. 32 *br.nr.* 80 *av skyld mk.* *i* Asker *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 10.000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Videresalg av eiendommen før 31. desember 1966, kan bare skje etter skriftlig samtykke av Asker Boligbyggelag A/L. På tomten kan byggelaget la oppføre garasjer i henhold til godkjent situasjonsplan, uten vederlag til kjøperen.

Nr. 41 a. Enerett: Sam a Stenersen I. Oslo 10-58.

Tinglest i dag

Nesbru, den 25. august 1964.

for ASKER BOLIGBYGGELAG A/L

Lars H. Hvardal (utstederens underskrift) Gunnar P. Mossige

Vi / jeg bekrefter herved at Lars H. Hvardal og Gunnar P. Mossige
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Olav Øvebaug

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

.....*den*.....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

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:
Hvidstenveien 29
Gnr. 32 Bnr. 80 i Asker kommune

Oppdragsnummer:
18-23-0237

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