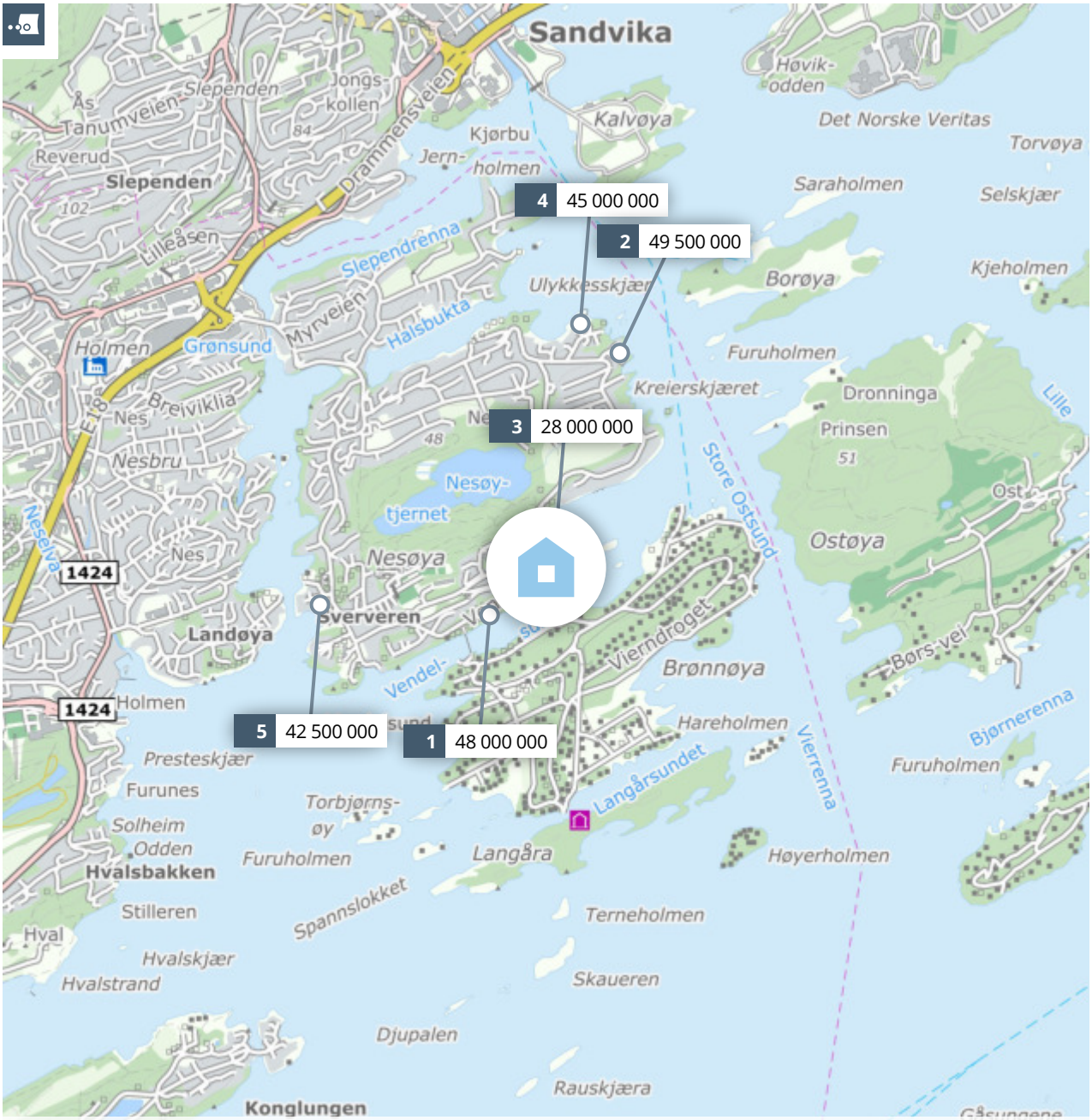
VENDLA 27

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

VENDLA 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 29.01.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vendla 27, 1397 NESØYA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 40 BNR 508 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS VENDLA

Verdivurdert til

53 000 000

-	53 000 000	77 035
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	688 m²	65 m²	0 m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						3 510 m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vendla 46 B				25.05.2023	50 000 000	**48 000 000**	0	48 000 000	**124 031**
	387 m²	2003	1 307 m²	6 sov						
2	Østre vei 20				31.10.2024	53 900 000	**49 500 000**	0	49 500 000	**96 491**
	464 m²	1983	3 264 m²	5 sov						
3	Vendla 18 B				26.08.2021	31 000 000	**28 000 000**	0	28 000 000	**126 126**
	222 m²	2014	1 086 m²	4 sov						
4	Taglugnveien 1				10.09.2022	-	**45 000 000**	-	45 000 000	**118 421**
	380 m²	2000	1 119 m²	4 sov						
5	Hestesundveien 4 B				08.08.2024	-	**42 500 000**	-	42 500 000	**130 368**
	326 m²	2000	965 m²	- sov						

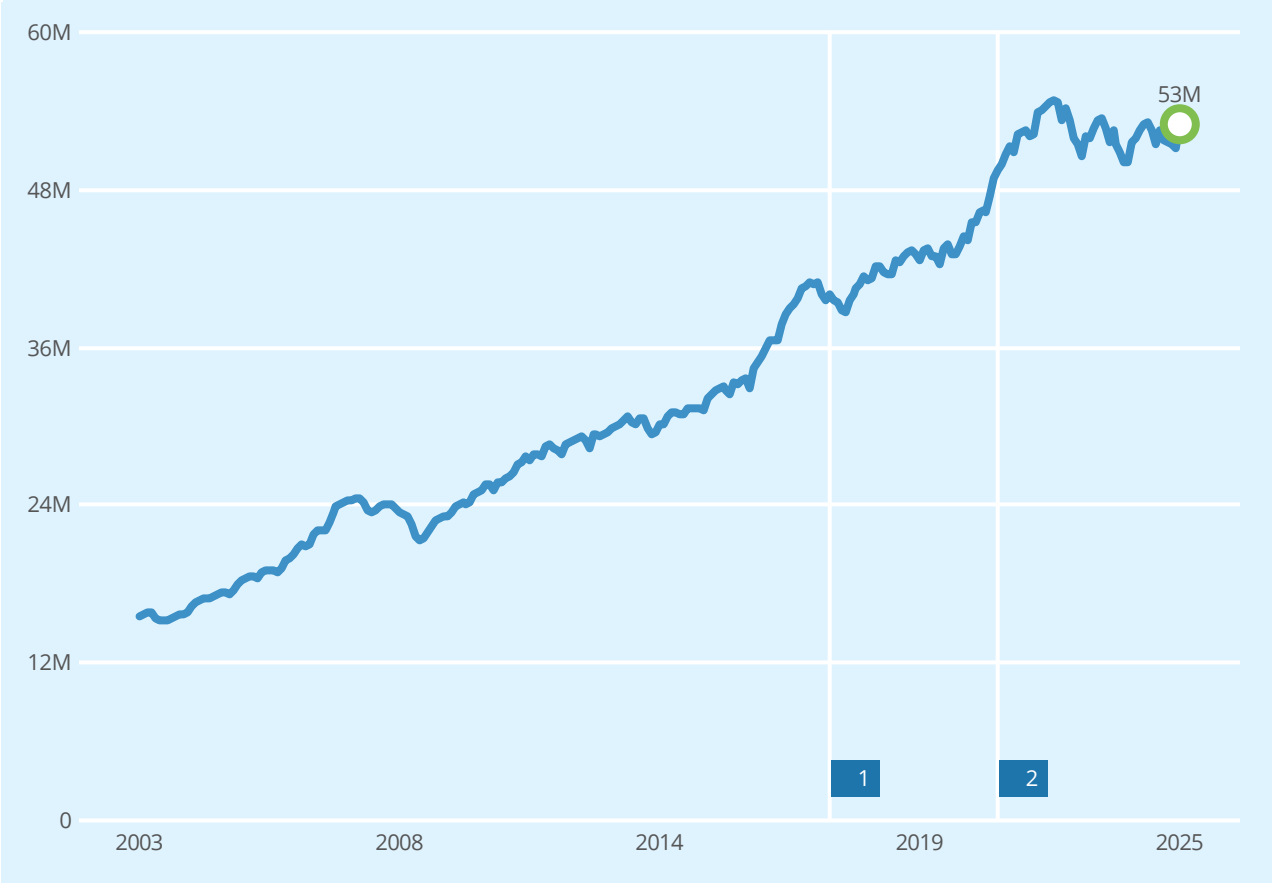
Utsøkt familiehjem som ligger på vendt mot sjøen på sydspissen av Nesøya med fantastisk utsikt. Eiendommen er et mesterverk innen design og håndverk utviklet av Logg arkitekter. Eiendommen blander sømløst moderne estetikk med enestående komfort, og tilbyr en elegant livsstil i et av Oslofjordens mest ettertraktede nabolag. Fra det øyeblikket du går gjennom det store inngangspartiet så vil du få en sømløs flyt inn i boligen og de fantastiske uterommene. Stue, kjøkken og spisestue bader i naturlig lys, takket være gulv-til-tak-vinduer som visker ut grensene mellom innendørs og utendørs opphold. I atriet venter tilgang til et fantastisk bassengområde som er perfekt for nytelse året rundt. Eiendommen er designet for både komfort og funksjonalitet.

Garasje for 4 biler
Innendørs svømmebasseng
Takterrasse med panoramautsikt
Nedgravet gasstank som besørger oppvarmet adkomst mv.
Våpenrom
Fantasisk byggkvalitet med god takhøyde
High-End

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 Enebolig

2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.12.2015	15.12.2015	27.01.2016	10 500 000	11 500 000	0	11 500 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris. Omsetningspris basert på tomtepris i 2015

Eneboliger til salgs i VENDLA grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

34.3M
33.5M
32.7M
31 988 000 Prisantydning i snitt
31.1M
30.3M
29.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

177
dager

Eneboliger solgt i VENDLA grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

18.3M
17.8M
17.3M
16 933 000 Prisantydning i snitt
16 527 000 Salgspris i snitt
15.8M

Solgt i snitt i løpet av

66
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

78 380 VENDLA grunnkrets i snitt siste 9 mnd
77 035 Vendla 27 Totalpris 53 000 000

43 773 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321240128

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrik Selmer	Vibeke Therese F Selmer

Gateadresse
Vendla 27

Poststed	Postnr
Nesøya	1397

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 0592916

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321240128

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er fjernet av profesjonelle. Ikke vært sett siden.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse utskiftninger og nye lampepunkter etc.

Arbeid utført av: Fagerborg Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To ladebokser i garasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321240128

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321240128

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321240128

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Selmer	cfabf791ae24cc8e3e408001 3e58a648ee79c762	27.01.2025 12:34:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Therese Fjeld Selmer	e619c64d0741d56c8faa614 a4a0e471c59aebbc6	31.01.2025 11:13:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 321240128

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Vendla 27, 1397 NESØYA
ASKER kommune
gnr. 40, bnr. 508

Sum areal alle bygg: BRA: 753 m² BRA-i: 688 m²



Befaringsdato: 28.08.2024 **Rapportdato:** 30.08.2024 **Oppdragsnr.:** 18467-1412 **Referansenummer:** OM1733

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Arkitekttegnet (Logg arkitekter) enebolig over to plan, oppført i 2017 og ferdigstilt i 2018.
Prosjektert etter TEK 10.
Stor garasje i del av underetasje.
Innendørs svømmebasseng.
Gjennomgående høy kvalitet på materialer og installasjoner i boligen.

Det er registret noen avvik i boligen.
Det er bla. registret noen avvik på våtrommene vedr. fallforhold samt manglende vannstoppere for toalettrom.
Yttertaket har noe manglende fall og vannansamlinger.
Det er noe avvik på rekkverk ol.
I garasje er det benyttet B-30 dører, det skulle vært montert B-60 samt at et trapperom er tettet som kan være en endring fra opprinnelig brannprosjektering (rømningsvei).
Viser til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2018

Gå til side

UTVENDIG

Flatt tak i trekonstruksjon, kompakttak.
Taktekkingen er av pvc-duk.
Taket er besiktiget fra taknivå.
Nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
I hovedsak liggende malt panelkledning.
Felt med stående Cumaru kledning.

Vinduer fra Schuco i aluminium med 3-lags isolerglass.
Vinduer på soverom i 1. etasje fra Lysand malt treverk med 3-lags isolerglass, fra 2021.
Ytterdører og terrassedører/skyvedører fra Schuco i aluminium med 3-lagst isolerglass.
Malt dør til boden i underetasje.
Terrasse (atrium) med støpt dekke (slipt betong) og felt langs vegg i Camaru terrassebord.
Terrasse i front av boligen med støpt dekke (slipt betong), felt langs vegg med Camaru terrassebord. Rekkverk i front i malt stål.
Veranda ut fra kjøkken med Camaru terrassebord. Rekkverk i malt stål.
Takterrasse med Camaru terrassebord. Rekkverk i glass.

Utvendig trapp til hage mot nord i impregnert treverk, rekkverk i impregnert treverk.
Trapp i betong til bod i underetasje.
Trapper i terreng i granitt.
Trapp i Camaru treverk til veranda.
Liten trapp i betong fra terrasse foran svømmebasseng til hage.
Trapp til takterrasse i stålkonstruksjon med Camaru treverk i trinn, rekkverk i malt stål.

Utekjøkken på takterrasse.
Benkeplate i kompositt med nedfelt kum og gassgrill.
Ett-greps blandebatteri.
Minibereder i skap for varmtvann.
Fronter i Camaru.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Overflater hovedsakelig med:
Gulv:
Parkett og fliser.
Vegger:
Malte flater.
Tak.
Malte flater.
Takhøyde i tv-stue: 3,75 m.
Takhøyde i hall i underetasje: 2,39 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Støpt gulv på grunn.

2 stk stålpiper.
Peisinnsats for ved i tv-stue og kjøkken.
Gasspeis i spisestue.

Trapp med eiketrinn, integrert håndløper i eik.
Teppeløper i trinn.
Et trapperom er lukket, trappen er ikke fjernet.

Malte 1-speils dører.
Enkelte dører er malte, glatte dører.
Glassdør til soveromsgang i 1. etasje og til spisestue.
Brann og lyddør til garasje fra sluse.
Branndør til bod fra garasje.

Gå til side

VÅTROM

Bad til basseng:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ferdigattest.

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

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

Innredet med:
Dusjnisje med hengslet glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Sluk plassert i dusjsone.

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

Svømmebasseng:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ferdigattest
Bassengrom med dusj og skyllekum i innredning.
Plass for kjøleskap.
Fliser på gulv.
Eikespiler og fliser på vegg.
Eikespiler i tak.

Basseng i betong med duk på 4,45m x 7,40m, dybde ca. 1,5m
Bassengtrekk med motor.

Barnebad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

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

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

Innredet med:
Dusjnisje med hengslet glassdør.
Servant i innredning med 2 stk ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

Masterbad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

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

Badet har:

Flislagt gulv.
Fliser og malte plater på veggene.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Dusjnisje med hengslet glassdør.
Dobbel servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

Bad i underetasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ferdigattest.

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Innredet med:
Dusjhjørne med hengslet glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest
Vaskerom:

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

Vaskerommet har:
Flislagt gulv.
Malte plater på vegger.
Malte plater m/downlights i tak.

Innredet med:
Skyllekum i benkeplate
Skapinnredning.
Opplegg for 2x vaskemaskin og 2 x tørketrommel.
Sluk plassert under skap ved skyllekum med luke i bunn av skapet.

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

Gå til side

KJØKKEN

1. etasje:
Kjøkkeninnredning (grovkjøkken og kjøkken) med glatte og profilerte fronter. I hovedsak integrerte grep, push open og noen håndtak av stål.
Benkeplate i kompositt og granitt med 2x nedfelt kum og platetopp m/induksjon
2 x ett-greps blandebatteri med Quooker på den ene.
Lys under overskap.
Integrert i innredningen er: 2 x oppvaskmaskin, stekeovn, micro/stekeovn, platetopp, kaffemaskin, vakumforsegler, vinskap, 2 x kjøleskap, kjøleskuffer og 2 x fryseskap.
Ventilator over platetopp.
Granittplate over platetopp.
Vannstoppere.

Underetasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og håndtak av stål.
Benkeplate av laminat med nedfelt kum og platetopp m/induksjon (2 plater)
Ett-greps blandebatteri.
Lys under overskap.
Integrert i innredningen er: stekeovn, platetopp og kjøleskap
Kullfiltervifte over platetopp.

Gå til side

SPESIALROM

1. etasje:
Toalettrom med flislagt gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Malte vegger og tak.
Innredet med servant i innredning og innebygget vegghengt toalett.
Eget mekanisk avtrekk over tak.

Underetasje:
Toalettrom med flislagt gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Tapet på vegger
Malte plater i tak.
Innredet med servant på innredning og innebygget vegghengt toalett.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i garasje og de øvrige rørene er ført til teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.

3 stk ventilasjons anlegg.
Et for boligen, et for garasje og et for bassengrom.
Varmepumpen er koblet opp mot ventilasjonsanlegget for boligen og kan kjøle uteluften med ca. tre grader.
Eget mekanisk avtrekk for toalettrom ved basseng.

Luft til luft varmepumpe/luftkjøling er montert på master soverom i 2022.

Det er installert Nibe F1255-12rem 3x32 amp. varmepumpe for vannbåren gulvvarme og koblet til ventilasjonsanlegg med luftkjøling.
Varmepumen henter energi fra to borehull.

Gassanlegg for oppvarming av basseng og gårdsplass/hjulspor.

Solcelleanlegg med solfangere på tak.
Tekniske anlegg som har behov for jevnlig service.
Eier har hatt fortløpende service på anleggene.

Nibe varmepumpe med integrert varmtvanntank og Nibe varmvannstank.

Skyllekum med ett-grepsblandebatteri i garasje.

Vannbåren gulvvarme i gulvene med unntak av entré i 1. etasje som har elektriske varmekabler.

Schneider Electric NS X 160 N hovedsikring.
Automatsikringer m/jordfeilbryter.
Overspenningsvern
Eget fordelerskap for teknisk rom for basseng.

Alarm og brannvarslingsanlegg.
Pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2017/18.
Grunnmur i betong med Bewi byggesystem (Eps - isolasjon).
I font ved inngangsparti er grunnmur forblendet med skifer.
Forstøtningsmurer er av betong.

Bygningen ligger på enden av en åsrygg og har planert terreng rundt boligen og skrånende terreng mot nord, øst og syd.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Nedgravet gasstank på ca. 4000 liter som betjener varmeanlegg for basseng, snøsmelteanlegg for del av gårdsplass og hjulspor i vei opp til boligen samt uttak for gassgrill.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

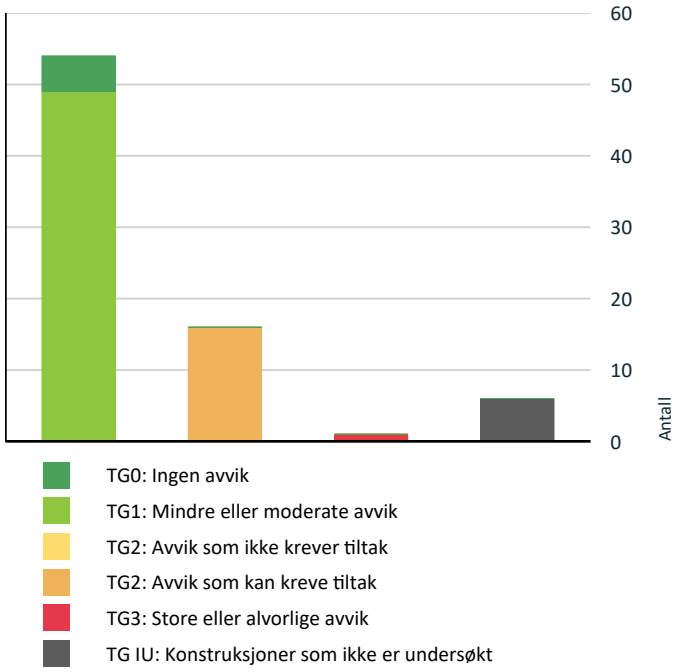
Enebolig

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

I underetasje benyttes rom som er byggemeldt som soverom til stue/kjøkken.
En bod benyttes som tv-stue/kontor er målt og vurdert som bod.

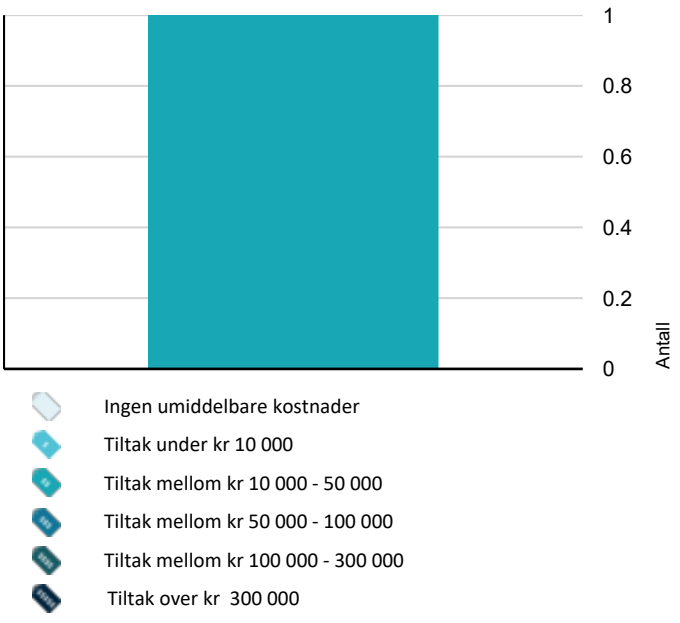
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad til basseng > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Svømmebasseng > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Barnebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Lydanlegg** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Teknisk basseng** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad til basseng > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Svømmebasseng > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Svømmebasseng > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Barnebad > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Masterbad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken m/grovkjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2018

Tilbygg / modernisering

2021	Innbygget	Innbygget opprinnelig veranda i 1. etasje til entré og utvidet kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk.
Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.
• Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Det er stedvis registrert vannansamlinger på taket.
Fallet på taket er mindre en 1:40 og stedvis er det flatt og har motfall (vannansamlinger)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taket en gang skal tekkes om bør det etableres fall på alle flater.
Ansamling av vann vil gi noe økt belastning på pvc-folien og kan gi noe redusert brukstid.
Det er viktig å sørge for rengjøring av utløp da disse lett kan tette seg med furunåler ol.





TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
I hovedsak liggende malt panelkledning.
Felt med stående Cumaru kledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak i trekonstruksjon, kompakttak.

TG 1 Vinduer

Vinduer fra Schuco i aluminium med 3-lags isolerglass.
Vinduer på soverom i 1. etasje fra Lysand malt treverk med 3-lags isolerglass, fra 2021.

TG 1 Dører

Ytterdører og terrassedører/skyvedører fra Schuco i aluminium med 3-lagst isolerglass.
Malt dør til boden i underetasje.

TG 1 Garasjeport

Leddport med motor. Porten er kledd med Camura panel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse (atrium) med støpt dekke (slipt betong) og felt langs vegg i Camaru terrassebord.
Terrasse i front av boligen med støpt dekke (slipt betong), felt langs vegg med Camaru terrassebord. Rekkverk i front i malt stål.
Veranda ut fra kjøkken med Camaru terrassebord. Rekkverk i malt stål.
Takterrasse med Camaru terrassebord. Rekkverk i glass.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Rekkverk på veranda er målt til 97 cm, kravet er 100 cm.
Glassrekkverket på takterrassen har mindre glipper mellom glassene, limet har løsnet.

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

Rette opp glass og lime skjøtene.

Tilstandsrapport





TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til hage mot nord i impregnert treverk, rekkverk i impregnert treverk.
Trapp i betong til bod i underetasje.
Trapper i terreng i granitt.
Trapp i Camaru treverk til veranda.
Liten trapp i betong fra terrasse foran svømmebasseng til hage.
Trapp til takterrasse i stålkonstruksjon med Camaru treverk i trinn, rekkverk i malt stål.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større en 10 cm til takterrasse.
Åpninger i rekkverk i trapp ned til nedre hage er større en 10 cm.
Det mangler rekkverk på trapp fra veranda og liten betongtrapp fra terrasse ved svømmebasseng.

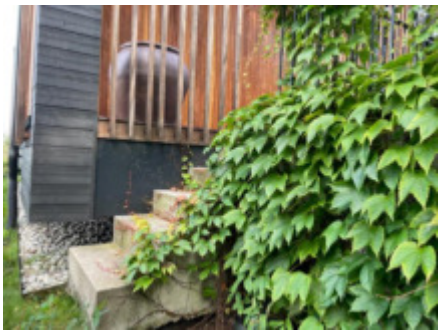
Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimatet gjelder TG-3 det mangler rekkverk på trapp til veranda og liten betongtrapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Utekjøkken på takterrasse.
Benkeplate i kompositt med nedfelt kum og gassgrill.
Ett-greps blandebatteri.
Minibereder i skap for varmtvann.
Fronter i Camaru.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater hovedsakelig med:
Gulv:
Parkett og fliser.
Vegger:
Malte flater.
Tak.
Malte flater.
Takhøyde i tv-stue: 3,75 m.
Takhøyde i hall i underetasje: 2,39 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Støpt gulv på grunn.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

2 stk stålpiper.
Peisinnsats for ved i tv-stue og kjøkken.
Gasspeis i spisestue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i teknisk rom for basseng.

Tilstandsrapport

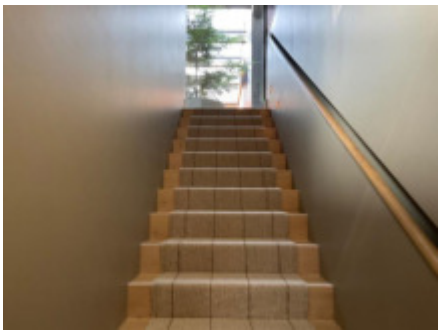
TG 2 Innvendige trapper

Trapp med eiketrinn, integrert håndløper i eik.
Teppeløper i trinn.
Et trapperom er lukket, trappen er ikke fjernet.

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

Det er kun håndløper på en side i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Malte 1-speils dører.
Enkelte dører er malte, glatte dører.
Glassdør til soveromsgang i 1. etasje og til spisestue.
Brann B-30 og lyddør til garasje fra sluse.
Branndør B-30 til garasje fra bod.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD TIL BASSENG

Generell

Bad til basseng
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ferdigattest.

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

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Dusjnisje med hengslet glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Sluk plassert i dusjsone.

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD TIL BASSENG

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater m/downlights i himling.

1. ETASJE > BAD TIL BASSENG

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Fall til sluk i dusjen.
Det øvrige gulvet er tilnærmet flatt.
Det er målt ca. 30 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.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Eventuelt montere vannstopper.

1. ETASJE > BAD TIL BASSENG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne.
Smøremembran med membran til klemring i sluk.



1. ETASJE > BAD TIL BASSENG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med hengslet glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD TIL BASSENG

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD TIL BASSENG

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

1. ETASJE > SVØMMEBASSENG

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ferdigattest
Bassengrom med dusj og skyllekum i innredning.
Plass for kjøleskap.
Fliser på gulv.
Eikespiler og fliser på vegg.
Eikespiler i tak.
Basseng i betong med duk på 4,45m x 7,40m, dybde ca. 1,5m
Bassengtrekk med motor.

1. ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med eikespiler og fliser.
Tak er kledd med eikespiler.

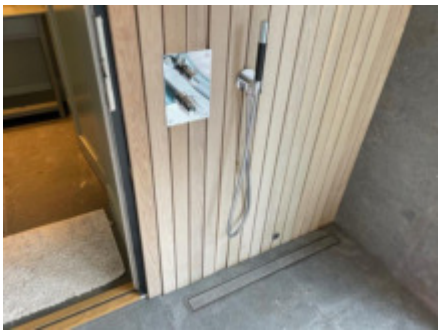
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en dør på siden av dusjen som er innenfor området som er definert som våtsone.
Fuktmerker i tak etter sprut fra bassenget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør i våtsone har etter ca. 6 års bruk av bassengrom/dusj ikke fått merkbare skader og det må da antas at løsningen fungerer tilfredsstillende, men overgangen fra vegg til dør/døråpning bør få litt ekstra oppmerksomhet etter bruk av dusj, slik at skader ikke oppstår pga. vannsprut.
Kun kosmetiske skjolder, ikke behov for tiltak.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Fall til sluk i dusjen.
Det er målt ca. 20 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne.
Smøremembran med membran til klemring i sluk.



1. ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på vegg m/takdusj.
Skyllekum i innredning.
Plass for kjøleskap.

1. ETASJE > SVØMMEBASSENG

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ferdigattest.

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

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Dusjhjørne med hengslet glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater m/downlights i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, nedsenk i dusjsone.
Vannbåren gulvvarme.
Fall til sluk i dusjen.
Det øvrige gulvet er tilnærmet flatt.

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 40 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.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Eventuelt montere vannstopper.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk
Smøremembran med membran til klemring i sluk.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med hengslet glassdør.
Servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest
Vaskerom:

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

Rommet har:
Flislagt gulv.
Malte plater på vegger.
Malte plater m/downlights i tak.

Innredet med:
Skyllekum i benkeplate
Skapinnredning.
Opplegg for 2x vaskemaskin og 2 x tørketrommel.
Sluk plassert under skap ved skyllekum med luke i bunn av skapet.

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger.
Malte plater m/downlights i tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Fall til sluk.
Det er målt ca. 15 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk
Smøremembran med synlig membran til klemring i sluk.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i benkeplate
Skapinnredning.
Opplegg for 2x vaskemaskin og 2 x tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet belastes ikke med direkte forbruksvann på vegger. Vegg mot tilstøtende rom er i murkonstruksjon.

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.

1. ETASJE > BARNEBAD

Generell

Barnebad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

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

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Dusjnisje med hengslet glassdør.
Servant i innredning med 2 stk ett-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

1. ETASJE > BARNEBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater m/downlights i himling.

1. ETASJE > BARNEBAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Fall til sluk i dusjen.
Det øvrige gulvet har svakt fall, under 1:100.
Det er målt ca. 40 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet på gulvet er under 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er fall mot sluk, selv om dette stedvis er lite, ca. 5 mm på 170 cm fra høyre side av servant til dusjnisje.

1. ETASJE > BARNEBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne.
Smøremembran med membran til klemring i sluk.



1. ETASJE > BARNEBAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med hengslet glassdør.
Servant i innredning med 2 stk ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.

1. ETASJE > BARNEBAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BARNEBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

1. ETASJE > MASTERBAD

Generell

Masterbad.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

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

Badet har:

Flislagt gulv.
Fliser og malte plater på veggene.
Malte plater m/downlights i himling.

Innredet med:
Dusjnisje med hengslet glassdør.
Dobbel servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

1. ETASJE > MASTERBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malte plater på vegger.

Tilstandsrapport

Malte plater m/downlights i himling.

1. ETASJE > MASTERBAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, nedsenket i dusjsone.
Elektriske varmekabler.
Fall til sluk i dusjen.
Det øvrige gulvet er tilnærmet flatt.
Det er målt ca. 30 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.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Eventuelt montere vannstopper.

1. ETASJE > MASTERBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk.
Smøremembran med membran til klemring i sluk.



1. ETASJE > MASTERBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med hengslet glassdør.
Dobbel servant i innredning med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.

1. ETASJE > MASTERBAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > MASTERBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og håndtak av stål.
Benkeplate av laminat med nedfelt kum og platetopp m/induksjon (2 plater)
Ett-greps blandebatteri.
Lys under overskap.
Integrert i innredningen er: stekeovn, platetopp og kjøleskap
Kullfiltervifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

1. ETASJE > KJØKKEN M/GROVKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning (grovkjøkken og kjøkken) med glatte og profilerte fronter. I hovedsak integrerte grep, push open og noen håndtak av stål.
Benkeplate i kompositt og granitt med 2x nedfelt kum og platetopp m/induksjon
2 x ett-greps blandebatteri med Quooker på den ene.
Lys under overskap.
Integrert i innredningen er: 2 x oppvaskmaskin, stekeovn, micro/stekeovn, platetopp, kaffemaskin, vakumforsegler, vinskap, 2 x kjøleskap, kjøleskuffer og 2 x fryseskap.
Ventilator over platetopp.
Granittplate over platetopp.
Vannstoppere.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN M/GROVKJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Malte vegger og tak.
Innredet med servant i innredning og innebygget vegghengt toalett.
Eget mekanisk avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ikke montert vannstopper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres vannstopper.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Tapet på vegger
Malte plater i tak.
Innredet med servant på innredning og innebygget vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ikke montert vannstopper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres vannstopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i garasje og de øvrige rørene er ført til teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

3 stk ventilasjons anlegg.
Et for boligen, et for garasje og et for bassengrom.
Varmepumpen er koblet opp mot ventilasjonsanlegget for boligen og kan kjøle uteluften med ca. tre grader.
Eget mekanisk avtrekk for toalettrom ved basseng.





TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe/luftkjøling er montert på master soverom i 2022.

TG 2 Varmesentral

Det er installert Nibe F1255-12rem 3x32 amp. varmepumpe for vannbåren gulvvarme og koblet til ventilasjonsanlegg med luftkjøling.
Varmepumen henter energi fra to borehull.
Gassanlegg for oppvarming av basseng og gårdsplass/hjulspor.
Solcelleanlegg med solfangere på tak.
Tekniske anlegg som har behov for jevnlig service.
Eier har hatt fortløpende service på anleggene.
Det kreves egen kompetanse for å vurdere disse anleggene og undertegne har ikke denne kompetansen, ytterligere kontroll utover det som er visuelt synlig er ikke utført.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Rust og kondens på rør for kjøling

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må holdes under oppsikt, på sikt behov utskiftning









TG 1 Varmtvannstank

Nibe varmepumpe med integrert varmtvanntank og Nibe varmvannstank.

TG 1 Andre installasjoner

Skyllekum med ett-grepsblandebatteri i garasje.

TG IU Lydanlegg

Bose/Sonos lydanlegg med integrerte høytalere.

Tilstandsrapport



TG IU Teknisk basseng

Eget teknisk rom for basseng.
Installert med sandfilter, sirkulasjonspumpe, varmeanlegg etc.
Eiere har hatt jevnlig service på anleggene.
Det kreves egen kompetanse for å vurdere disse anleggene og undertegne har ikke denne kompetansen, ytterligere kontroll er ikke utført.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i gulvene med unntak av entré i 1. etasje som har elektriske varmekabler.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Schneider Electric NS X 160 N hovedsikring. Automatsikringer m/jordfeilbryter. Overspenningsvern
Eget fordelerskap for teknisk rom for basseng.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei







Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Alarm og brannvarslingsanlegg.
Pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017/18.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med Bewi byggesystem (Eps - isolasjon).
I font ved inngangsparti er grunnmur forblendet med skifer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Bygningen ligger på enden av en åsrygg og har planert terreng rundt boligen og skrånende terreng mot nord, øst og syd.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Andre tomteforhold

Nedgravet gasstank på ca. 4000 liter som betjener varmeanlegg for basseng, snøsmelteanlegg for del av gårdsplass og hjulspor i vei opp til boligen samt uttak for gassgrill.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

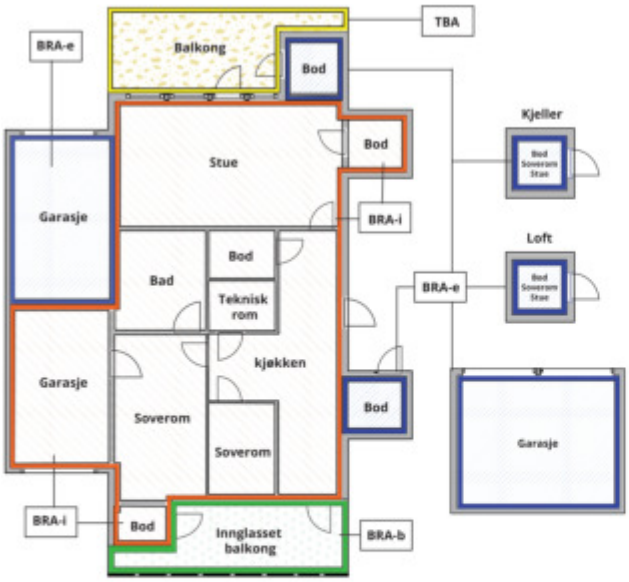
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Takterrasse					53
1. Etasje	330	15		345	161
Underetasje	358	50		408	
SUM	**688**	**65**			**214**
SUM BRA	**753**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Takterrasse			
1. Etasje	Gang/trapperom, Tv-stue , Kjøkken m/grovkjøkken, Entré , Spisestue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Omkledningsrom , Master soverom, Barnebad , Bad til basseng, Masterbad, Gang til basseng, Toalettrom , Svømmebasseng	Hagestue	
Underetasje	Hall/garderobe/trapperom, Toalettrom , Bod (tv-stue/kontor), Bod/vinrom, Bod 3, Gang , Garasje , Sluse, Bod 4, Vaskerom , Bod (våpenrom), Teknisk rom , Stue/kjøkken , Bad , Gang/trapperom, Gang 4, Teknisk rom for basseng, Bod 6	Bod m/utv. adkomst	

Kommentar

Utgang til terrasse på ca. 84 m² fra spisestue, gang og bassengrom.
Utgang til terrasse på ca. 64 m² fra entré og spisestue.
Utgang til veranda på ca. 13 m² fra kjøkken i 1. etasje.
Hagestue på 15 m² i forlengelsen av spisestue med utvendig adkomst.
Takterrasse på ca. 53 m² med adkomst via utvendig trapp fra terrasse ved entré og spisestue.
Garasjen utgjør ca. 98 m² av underetasje.
Bod på 50 m² med utvendig adkomst i underetasje.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er stor og har få gjennomgående mål og mange sprang i bygningskroppen i begge etasjer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasje benyttes rom som er byggemeldt som soverom til stue/kjøkken.
En bod benyttes som tv-stue/kontor er målt og vurdert som bod.

Brannceller

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

Kommentar: Branndører til garasje har brannklassifisering B-30, iflg. teknisk forskrift § 11-8 Tabell 2: Brannmotstand til dør til og i rømningsvei skal dørene være i B-60 (EI-60)

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innbygget opprinnelig veranda i 1. etasje til entré og utvidet kjøkken i 2021.
Montert nye vinduer på soverom i 1. etasje fra Lysand malt treverk med 3-lags isolerglass, fra 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Eier har tettet et trappeløp fra underetasje til 1. etasje. Det er ukjent om dette kan ha påvirket opprinnelig brannprosjektering vedr. rømningsvei fra underetasje.
Ikke ytterligere undersøkt av takstingeniøren da dette er et eget fagfelt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	455	298

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Alexander Hotvedt	Takstingeniør
	Fredrik Selmer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	40	508		0	3510.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vendla 27

Hjemmelshaver
Selmer Fredrik, Selmer Vibeke Therese Fjeld

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på et høydedrag på Søndre Nesøya med utsikt til sjøen, mot Oslo og omkringliggende områder.
Gode solforhold hele året.

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

Skrånende og planert tomt opparbeidet med gressplen og beplantning.
Asfaltert adkomst med rammer av gatestein og granitt kantstein.
Vannbåren varme i hjulspor og del av gårdsplass, oppvarmes av gassanlegg.
Hagebelysning.

Bebyggelsen

Arkitekttegnet (Logg arkitekter) enebolig over to plan, oppført i 2017 og ferdigstilt i 2018.
Prosjektert etter TEK 10.
Stor garasje i del av underetasje.
Innendørs svømmebasseng.
Gjennomgående høy kvalitet på materialer og installasjoner i boligen.
Innlemmet opprinnelig veranda i 1. etasje til entré og utvidet kjøkken i 2021.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring ble ikke framvist under befaring, men eier var tilstede og ga muntlige opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		For elektriske arbeider som er utført i boligen.	Gjennomgått		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		Nei
Tegninger		Byggemeldte plantegninger fra eier.	Gjennomgått		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		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.

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

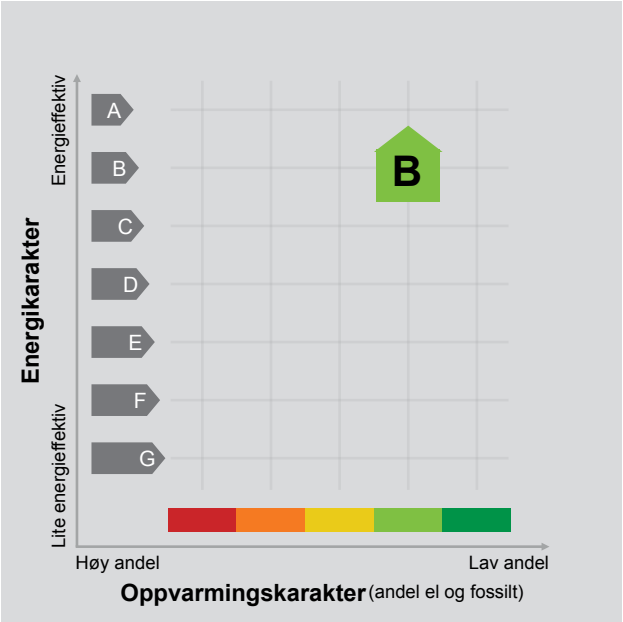
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/OM1733

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Vendla 27
Postnummer	1397
Sted	NESØYA
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	508
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300613525
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-70031
Dato	22.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	753
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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 %.

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Asker kommune

{ REF 26 }

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUS0 S17/44	GBNR 40/508 L60515/19	1.7.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S17/44

Delegasjonssak: 19/1042

40/508 Ferdigattest - Riving og nybygg bolig
Vendla 27 Tiltakshaver: Fredrik Selmer

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 29.5.2019.
Søknaden var komplett til behandling 28.6.2019.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Stig Torgersen
Jurist - Tilsyn

Unni Muland Rasmussen
Konsulent - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent

Logg Arkitekter AS, Dalsbergstien 22d, 0170 OSLO
Kopi: Fredrik Selmer, Vendla 27, 1397 NESØYA

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUS0 S21/745	GBNR 40/508 L21348/21	14.07.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/745

Delegasjonssak: 21/1718

40/508 Ferdigattest - Fasadeendring og Tilbygg / Ombygging av bolig Vendla 27 Tiltakshaver: Fredrik Selmer

Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 7.7.2021.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

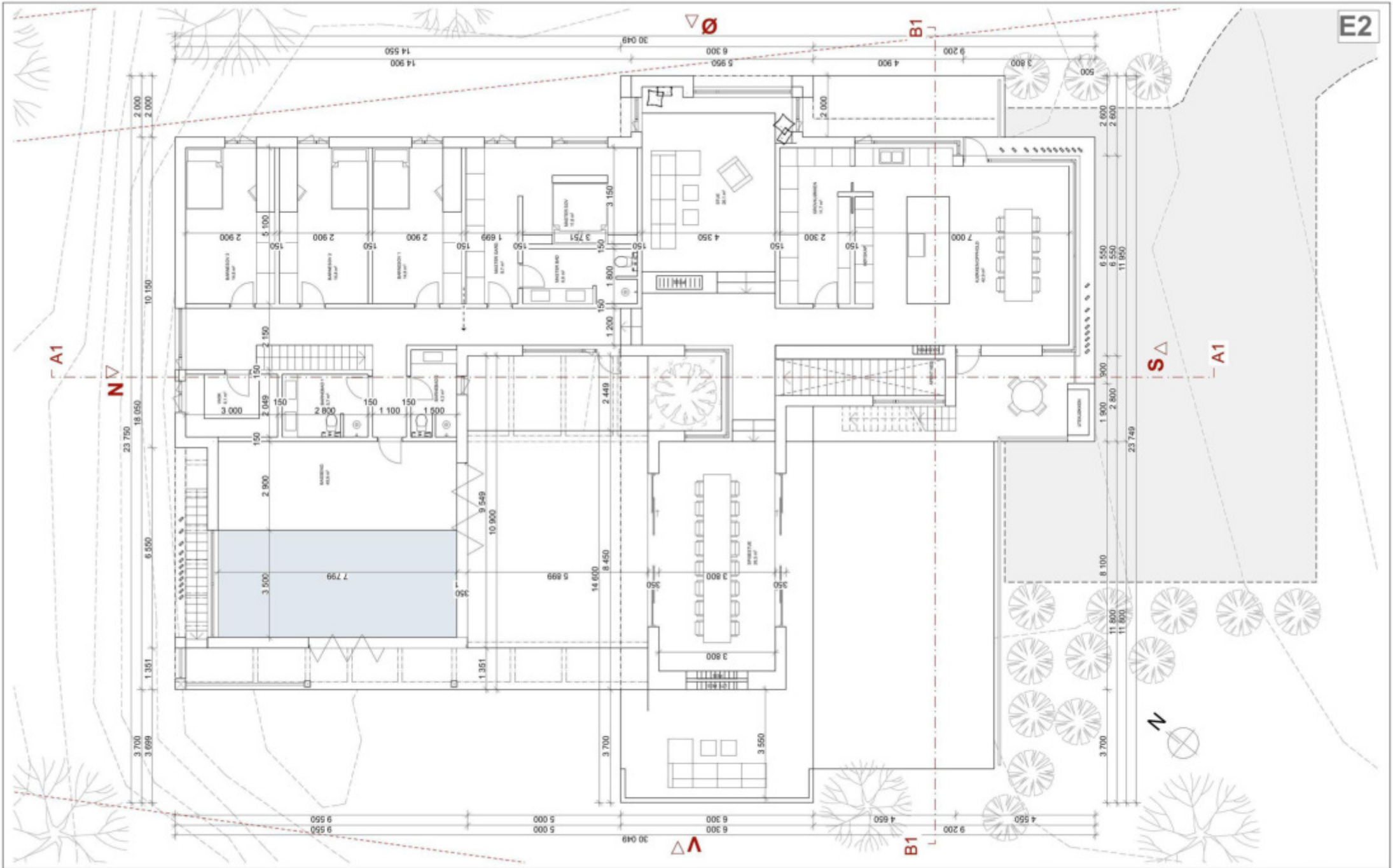
Stig Torgersen
teamkoordinator/jurist
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Unni Muland Rasmussen
saksbehandler
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Enerhaugen Arkitektkontor AS, Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO

Kopi: Fredrik Selmer, Vendla 27, 1397 NESØYA



MERK: PLANTEGNINGER ER SKALERT NED FOR Å PASSE INN PÅ A3-FORMAT.

TILTAKSHAVER
Fredrik og Vibeke Selmer
Søndre vei 123, 1397 Nesøya

ENTREPRENØR

FASE
Rammesøknad

PROSJEKT
Bolig Vendla 27
Gnr/Bnr:40/508, Asker Kommune

TEGNING
Plan 1. Etasje

MÅL
1:111,11 på A3

DATO
19.12.2016

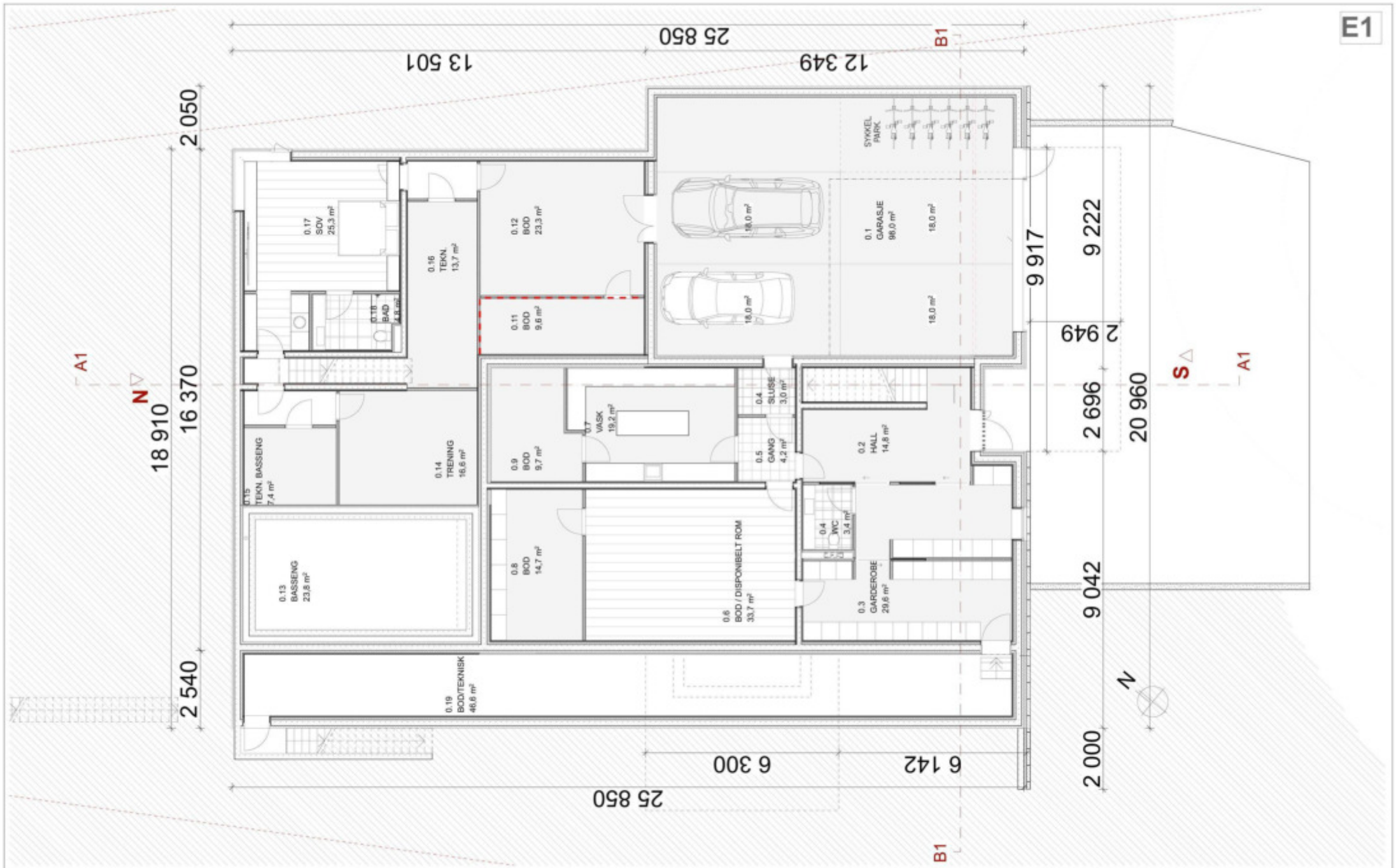
PROSJ.NR
201607

TEGN.NR
A1511

TEGNET
SI

ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPRENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT ALLE MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FOR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.

LOGG
WWW.LOGG.NO



MERK: PLANTEGNINGER ER SKALERT NED FOR Å PASSE INN PÅ A3-FORMAT.

TILTAKSHAVER
Frødrik og Vibeke Selmer
Søndre vei 123, 1397 Nesoya

ENTREPRENØR

FASE
Rammesoknad

PROSJEKT
Bolig Vendla 27
Gnr/Bnr:40/508, Asker Kommune

TEGNING
Plan -1. Kjeller

MÅL
1:111,11

DATO
09.10.2017

PROSJ.NR
201607

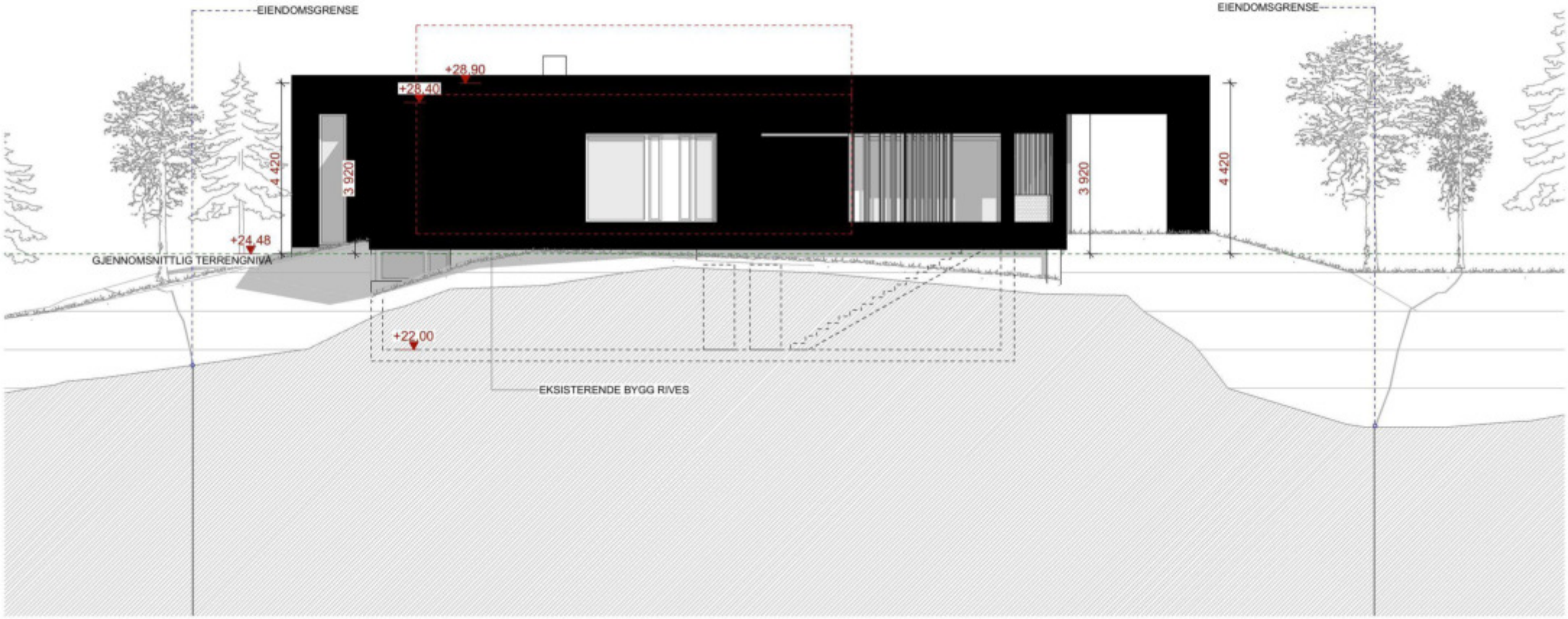
TEGN.NR
A1510

TEGNET
GF

ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PR STEDET. LEVERANSØR OG UTFØRENDE ENTREPRENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT ALLE MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FØR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM BURDE VÆRT OPPDAGET VED KONTROLL FRA PROSJEKTUTFØRENDES SIDE.

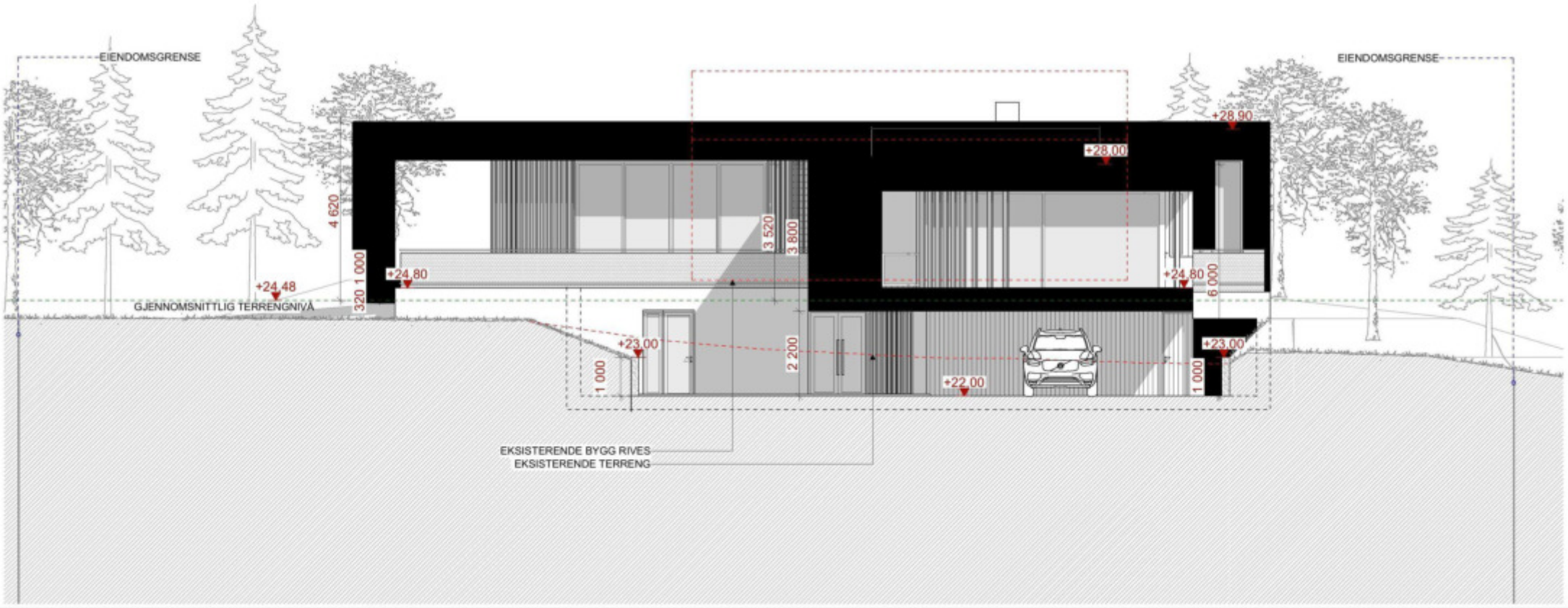
LOGG
WWW.LOGG.NO

E4



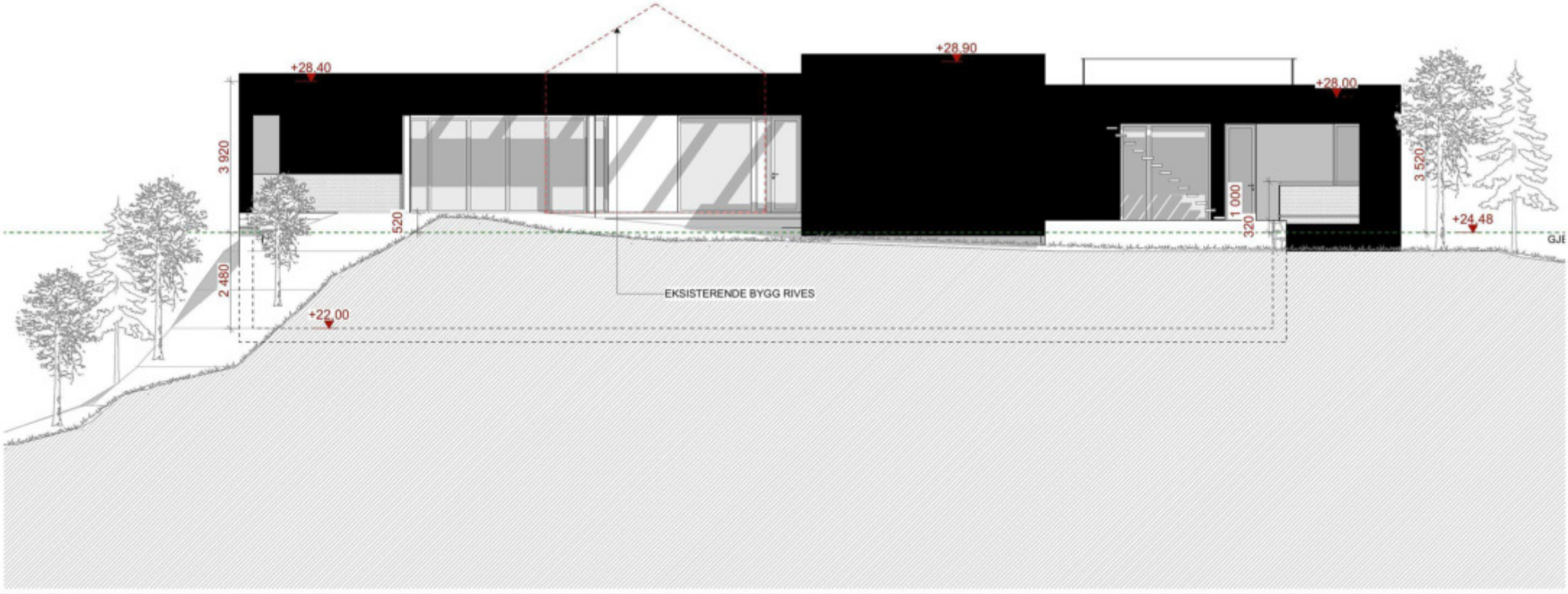
TILTAKSHAVER: Fredrik og Vibeke Selmer, Søndre vei 123, 1397 Nesøya		PROSJEKT: **Bolig Vendla 27**, Gnr/Bnr:40/508, Asker Kommune			MÅL: 1:100 på A3
ENTREPRENØR	FASE: **Rammesøknad**	TEGNING: Fasade Nord			DATO: 19.12.2016
ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PR STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPRENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT ALLE MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FOR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.		PROSJ.NR: **201607**	TEGN.NR: **A1530**	TEGNET: **SI**	LOGG WWW.LOGG.NO

E5



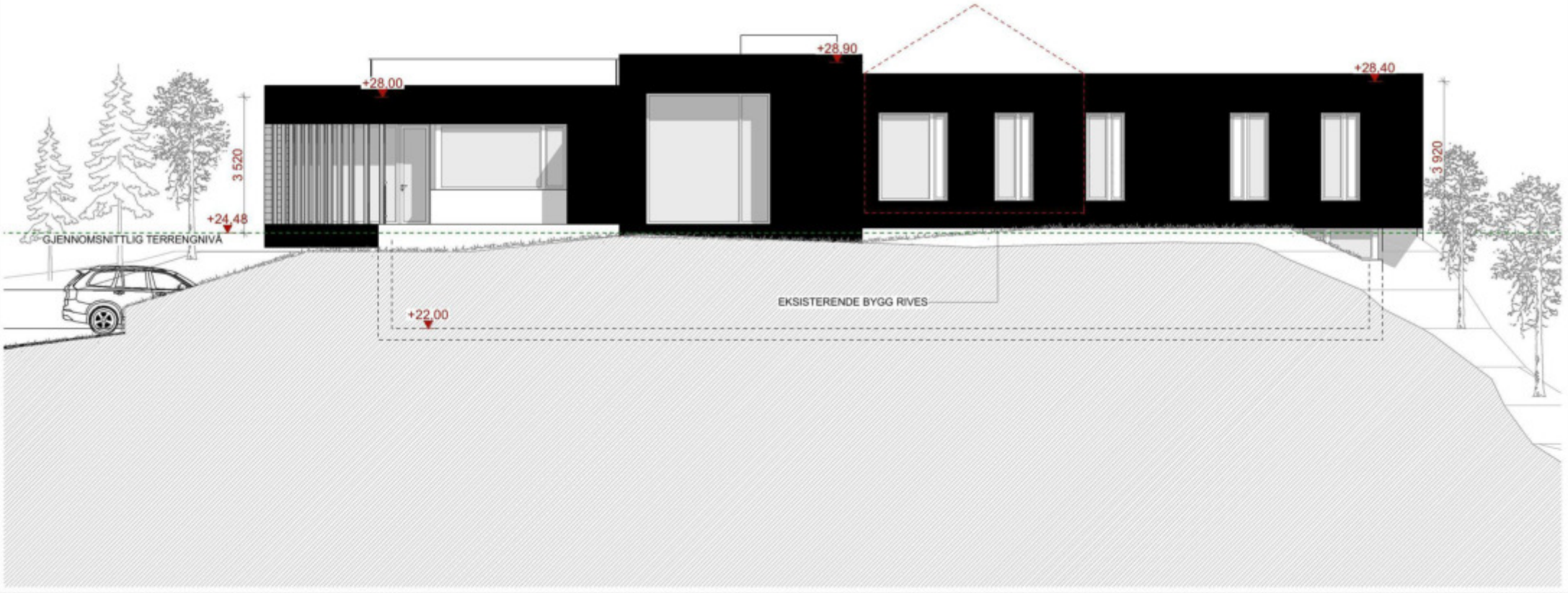
TILTAKSHAVER Fredrik og Vibeke Selmer Søndre vei 123, 1397 Nesøya		PROSJEKT **Bolig Vendla 27** Gnr/Bnr:40/508, Asker Kommune			MÅL 1:100 på A3
ENTREPRENØR	FASE **Rammesøknad**	TEGNING Fasade Sør			DATO 19.12.2016
ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PR STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPRENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT ALLE MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FOR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.		PROSJ.NR **201607**	TEGN.NR **A1531**	TEGNET **SI**	LOGG WWW.LOGG.NO

E6



TILTAKSHAVER Fredrik og Vibeke Selmer Søndre vei 123, 1397 Nesøya		PROSJEKT **Bolig Vendla 27** Gnr/Bnr:40/508, Asker Kommune			MÅL 1:100 på A3
ENTREPRENØR	FASE **Rammesøknad**	TEGNING Fasade Vest			DATO 19.12.2016
ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PR STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPRENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT ALLE MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FØR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.		PROSJ.NR **201607**	TEGN.NR **A1532**	TEGNET **SI**	LOGG WWW.LOGG.NO

E7



TILTAKSHAVER Fredrik og Vibeke Selmer Søndre vei 123, 1397 Nesøya		PROSJEKT **Bolig Vendla 27** Gnr/Bnr:40/508, Asker Kommune		MÅL 1:100 på A3
ENTREPRENØR	FASE **Rammesøknad**	TEGNING Fasade Øst		DATO 19.12.2016
ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPRENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT ALLE MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FOR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.		PROSJ.NR **201607**	TEGN.NR **A1533**	TEGNET **SI**

LOGG
WWW.LOGG.NO

Utskriftsdato: 22.10.2024

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	508	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vendla 27, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	28 027,34 kr
Feiing	372,00 kr
Renovasjon	7 120,00 kr
Vann	24 075,66 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 508	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Vendla 27, gatenr 1183 1397 Nesøya	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	104 1	Vendla Nesøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 115	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.11.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 510,3 kvm	**Skyld:**	0,03		
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:	01.01.2024	Mottaker	3203/40/508	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	26.11.2021	Avgiver	3203/40/508	0,0
	Matrikkelført:	26.11.2021			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	24.06.2021	Avgiver	3203/40/507	-827,8
	Matrikkelført:	26.11.2021	Mottaker	3203/40/508	827,8
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	24.06.2021	Avgiver	3203/40/508	-187,7
	Matrikkelført:	26.11.2021	Berørt	3203/40/509	0,0
			Mottaker	3203/119/1183	187,6
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	24.06.2021	Avgiver	3203/40/507	-432,8
	Matrikkelført:	26.11.2021	Berørt	3203/40/508	0,0
			Berørt	3203/40/1734	0,0
			Mottaker	3203/119/1183	432,8
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/508	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.12.2013	Berørt	3203/40/212	0,0
	Matrikkelført:	13.12.2013	Berørt	3203/40/288	0,0
			Berørt	3203/40/289	0,0
			Berørt	3203/40/314	0,0
			Berørt	3203/40/508	0,0
			Berørt	3203/40/509	0,0
Skylddeling	Forretning:	13.11.1950	Avgiver	3203/40/314	-2 872,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/40/508	2 872,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vendla 27	Bolig	674,0	Kjøkken	7	4	5

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	469,0	Rammetillatelse:	01.03.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	674,0	Igangset.till.:	11.08.2017
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	01.07.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	674,0	Midl. brukstil.:	17.12.2018
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300613525			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			353,0		353,0				
H01	1		321,0		321,0				

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:	149955232			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

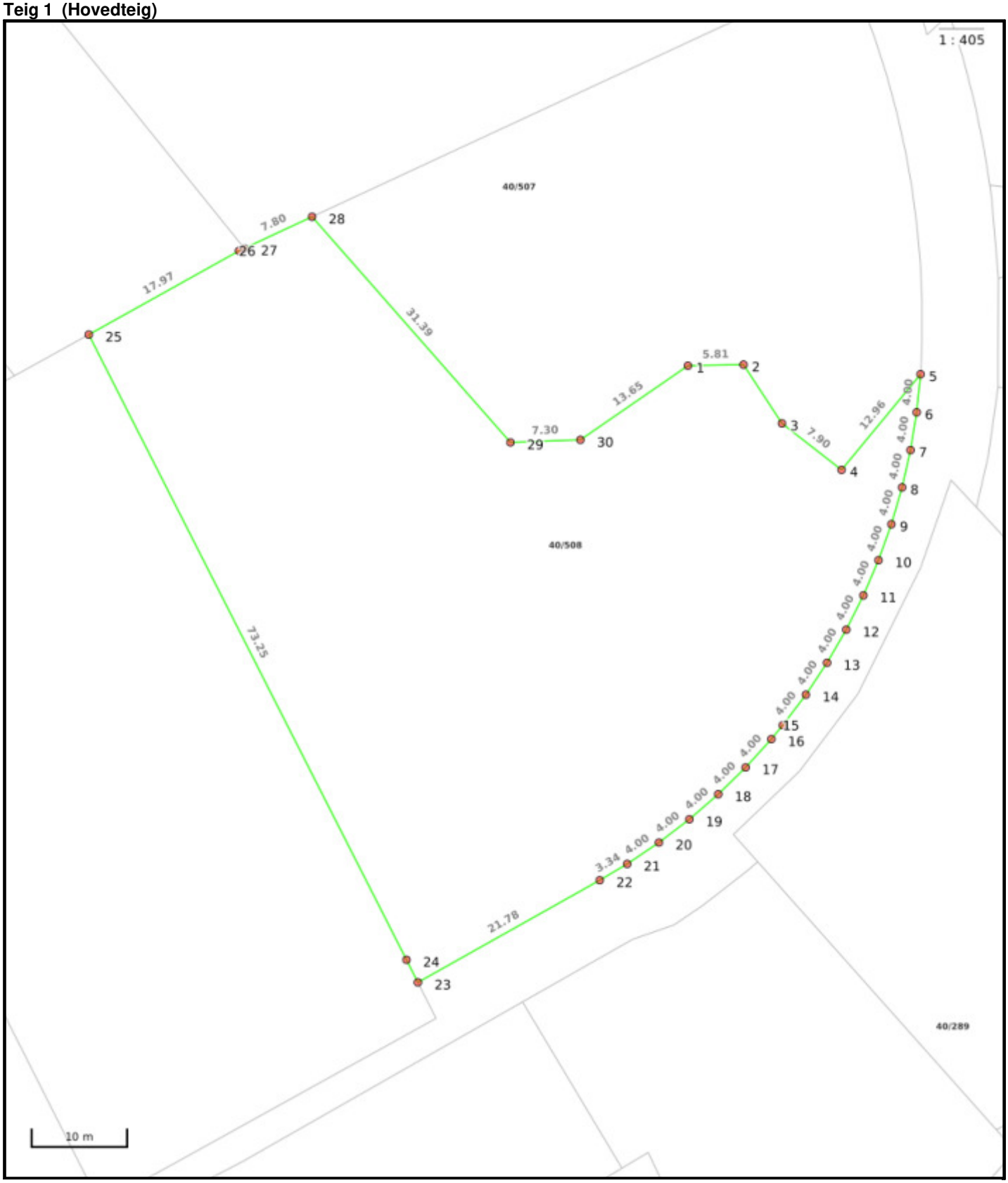
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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 largeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 510,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 241,50	585 994,17	5,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 637 242,13	585 999,94	7,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 236,39	586 004,51	7,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 637 232,12	586 011,14	12,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 637 242,82	586 018,46	4,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 637 238,82	586 018,42	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 234,83	586 018,13	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 230,86	586 017,60	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 226,94	586 016,84	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 223,07	586 015,84	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 219,26	586 014,60	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 215,54	586 013,14	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 211,91	586 011,45	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 208,39	586 009,55	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 205,00	586 007,44	1,88m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 637 203,45	586 006,38	4,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 637 200,26	586 003,97	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 637 197,21	586 001,38	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 637 194,33	585 998,61	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 637 191,62	585 995,66	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 637 189,10	585 992,56	3,34m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 637 187,14	585 989,86	21,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 637 174,80	585 971,91	2,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 637 177,04	585 970,51	73,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
25	6 637 239,07	585 931,55	17,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 637 249,21	585 946,39	0,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 637 249,52	585 946,92	7,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 637 253,44	585 953,66	31,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 637 231,84	585 976,44	7,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 637 232,78	585 983,68	13,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Asker kommune

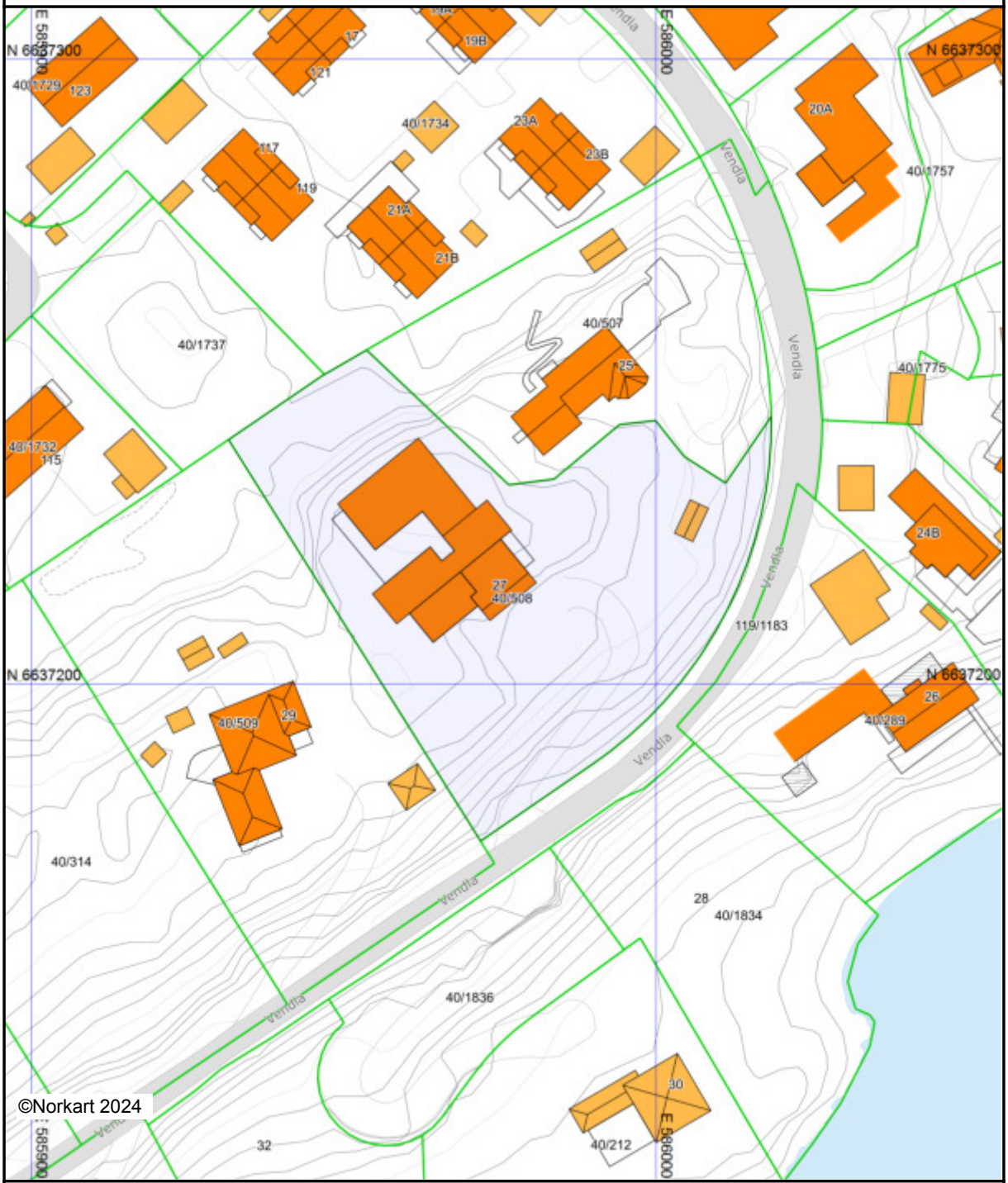
Grunnkart

Eiendom: 40/508
Adresse: Vendla 27
Dato: 22.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

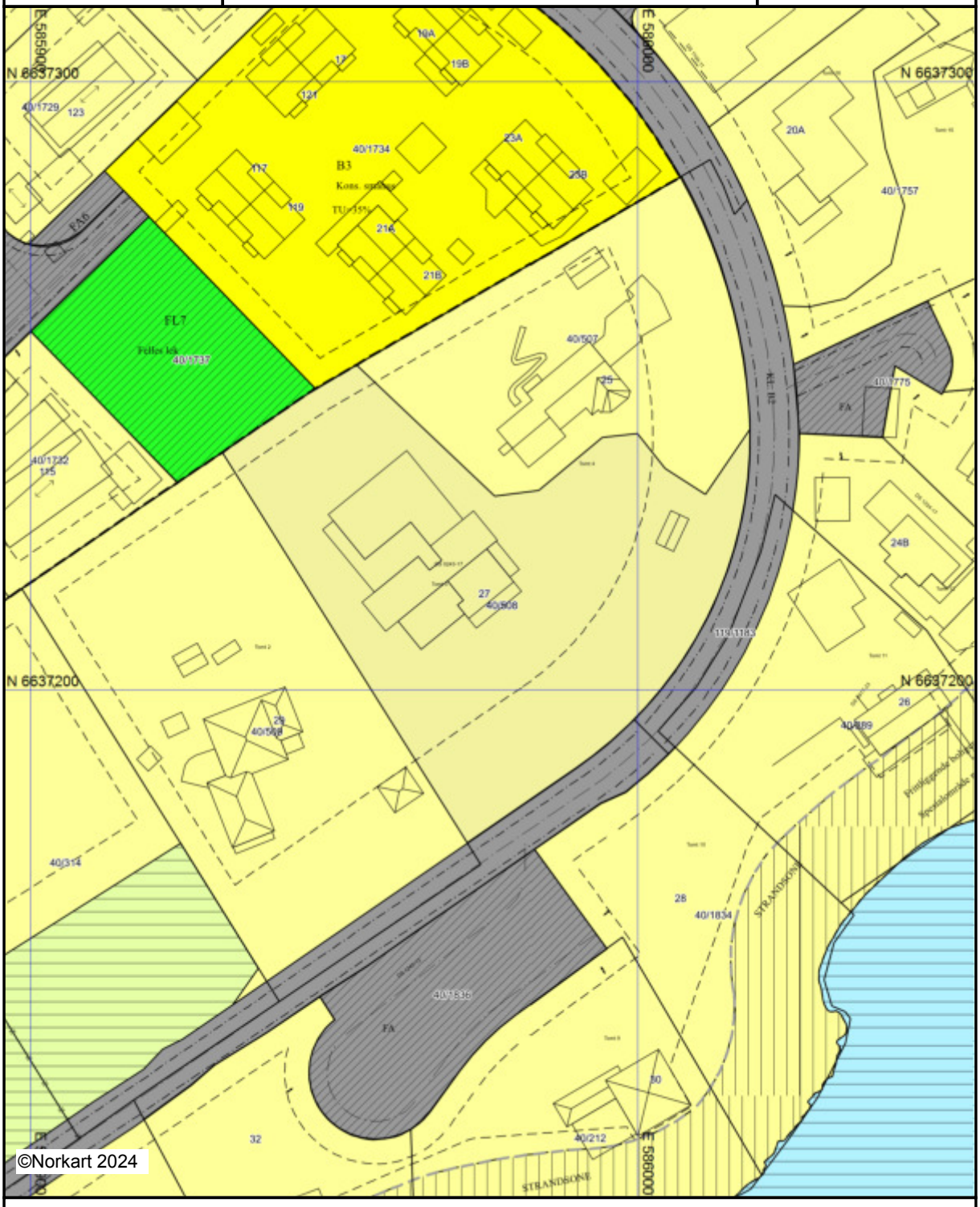
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/508
Adresse: Vendla 27
Dato: 22.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Strandlinje sjø
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	508	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vendla 27, 1397 NESØYA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- 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	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 510 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 510 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

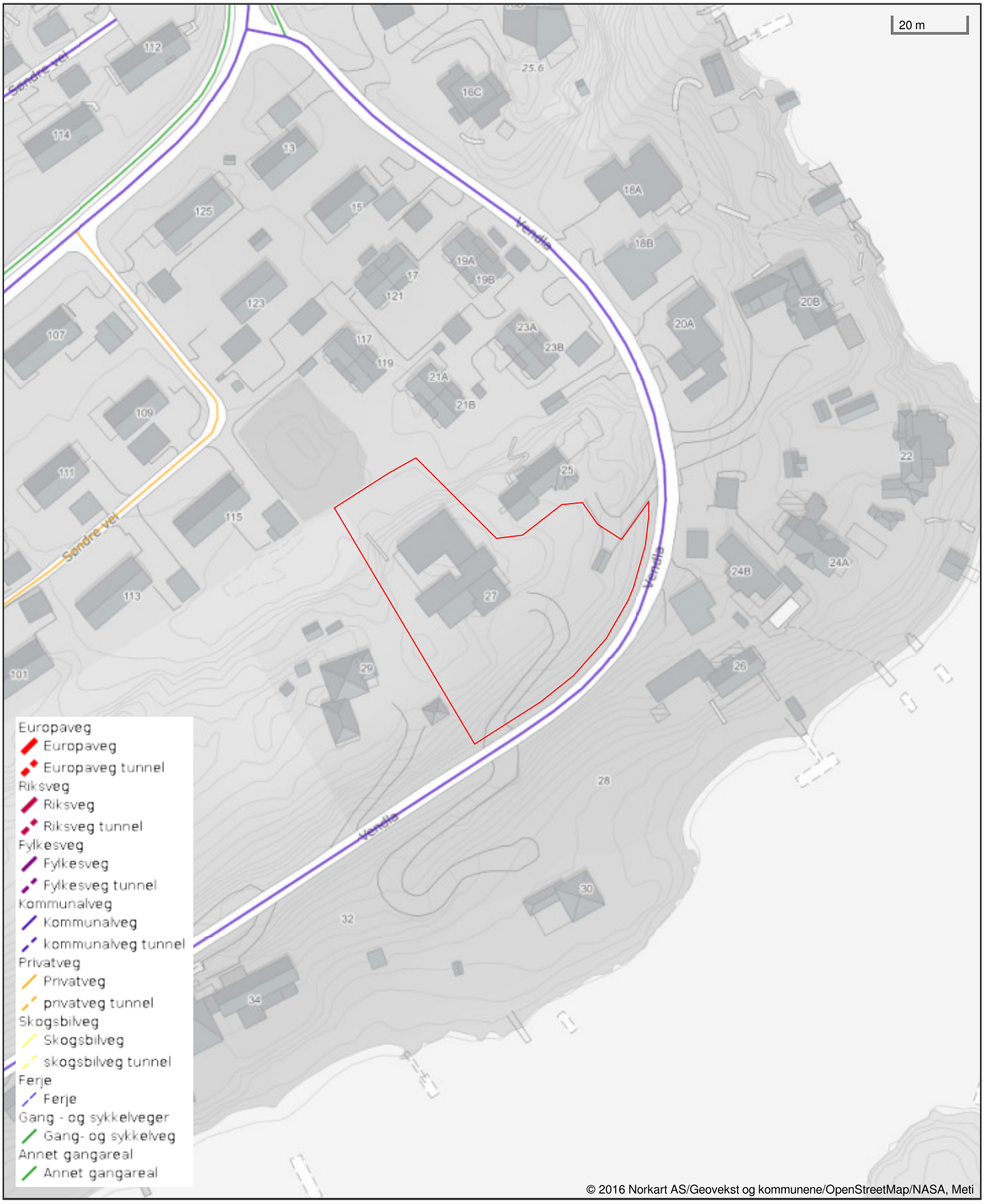
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022092F
Navn	Vendla - Østre vei, gbnr. 40/259 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/203/92F_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 509 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B

Utskriftsdato: 22.10.2024

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/508//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 23.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**40**	Bnr:	**508**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vendla 27, 1397 NESØYA**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Doknr: 2424849 Tinglyst: 07.05.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

I forbindelse med at Asker kommune, har akseptert plassering av mur på eiendommen Vendla 27, 1397 Nesøya, gnr/bnr 40/508, er det satt vilkår. Mur er plassert nærmere kommunale VA-ledninger enn kravet som tilsier en minsteavstand på 3,0m. Det er derfor satt følgende vilkår for plasseringen nærmere og i strid med kravene til avstand fra offentlig vann- og avløpsledning:

Asker kommune, v/Kommunalteknisk avdeling, kan kreve at eier av40/508., fjerner mur for egen regning, dersom drift av eller utbedring av VA-ledningene tilsier at det er nødvendig. Det er kommunen som avgjør om fjerning er nødvendig.

1. Grunneier kan ikke bygge eller foreta ytterligere tiltak i nærheten av VA-ledningen, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade.

2. Ved eventuell drift og vedlikehold av VA-anlegget på eiendommen i forbindelse med senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering eller ombygging av anlegget skal kommunen etter endt anleggsgjennomføring sette i stand berørt areal til samme standard som det var i før.

3. Skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal erstattes. I mangel av minnelig overenskomst, skal erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 § 4.

4. Denne erklæring tinglyses på eiendom 40/508. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Asker kommune, Kommunalteknisk avdeling.

Asker 5.5.20

Signatur hjemmelshaver av gnr. 40 bnr. 508

041079 [redacted]
Fødselsnummer 11 siffer

Signatur hjemmelshaver av gnr. 40 bnr. 508

190379 [redacted]
Fødselsnummer 11 siffer

x cignr. 920125298

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/18388/100
Uthentet 2024-10-23 09:40

ASKER OG BÆRUM
JORDEBOKSKRIVEREMBETE
18388 *24 11 75

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av gnr. 40 bnr. 508 i Asker, adresse:
avstår herved vederlagsfritt til Asker kommune den grunn fra sin eiendom som ifølge den reguleringsplan som gjelder i dag og i samsvar med vedtekter og forskrifter inngår i følgende vei(er):.....

Hvor reguleringsplan ikke foreligger omfatter avståelsen 5 m fra veimidte til gjerdelinje.

Kommunen er ved vedlikehold og utbedring av veien, eller ved tekniske anlegg innenfor avstått veigrunn, uten ansvar for eventuelle skader på gjerder som ikke står i lovlig avstand fra veien.

Ved denne erklæring påtar jeg meg ingen forpliktelse til eventuell opparbeidelse av veien.

Denne erklæring tillates tinglyst på min eiendom.

Paul Justad

Bendik Eide

Asker kommune

Doknr: 604963 Tinglyst: 13.08.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Hjemmelshaver.....

Forplikter med dette den til enhver tid eier av

gbnr. 40 bnr. 508

Adresse Vendlaa 27, 1397 Nesøya, Asker

til å knytte boligen til offentlig eller privat spillvannsledning når eiendommen bebygges ytterligere, endres vesentlig, deles eller skifter eier.

Denne tinglysingen kan ikke slettes uten Asker kommunes samtykke.

Asker, 10 august

Ruth Mimmi Gustad
Eier Fødselsnummer: 0908-20

Etter fullmakt

.....Fødselsnummer: .....

F:\Maler. Standardbrev\Knv om tilknytning\Erklæring om tilknytning.doc

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.



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:
Vendla 27
Gnr. 40 Bnr. 508 i Asker kommune

Oppdragsnummer:
321-24-0128

Meglerforetak: Oslofjorden Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Espen Hordnes
Telefon / Mobil: 22 62 00 00 / 91 18 07 08
E-post: espen.hordnes@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