



PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

FURUKOLLVEIEN 9 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Kommunale opplysninger

Grunnbok og tinglyste dokumenter

Andelsbevis Øvre Nes Båtforening

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Furukollveien 9 B, 1394 NESBRU

 ASKER kommune

gnr. 39, bnr. 1258

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 14119-1571

Referansenummer: CH2066

Foretak: Boa Takst AS



TAKSTENTERET AS

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen 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 nærrområde 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.



Rapportansvarlig

Anders Roestad

Uavhengig Takstingeniør

post@boatakst.no

958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan, herunder kjeller, 1 etasje og 2 etasje.
Huset er satt opp i 1984 og har hovedkonstruksjoner fra da.
Tidligere eier har pusset opp 2 bad, men med ukjent omfang og uten dokumentasjon. Disse badene ble pusset opp i 2005 og 2007 iflg tidligere tilstandsrapport.

Ellers er det etablert en hybel i kjeller som ikke er godkjent eller omsøkt.

Ellers har boligen en normal standard og fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med normal bruksslitasje.
Ingen vesentlige, større oppgraderinger de senere årene.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Saltak i trekonstruksjon med oppløft.
Lukeadkomst fra 2 etasje.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Nytt pipebeslag ila de senere år iflg eier.
Det er montert stigetrinn til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det fremkommer av den tidligere tilstandsrapporten at det ble skiftet panel under balkong i 2017/18 etter en lekkasje.
Ukjent hvor omfattende dette arbeidet var.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1983.
2-lags glass i deler av kjeller fra byggeår.
Et nytt vindu i soverom i hybel i fra 2021 iflg eier.
Takvinduer på bad med 2-lags glass fra 2003 iflg tidligere tilstandsrapport.

Boligen har malt ytterdør med kodelås og sidefelt.
Malte balkong/terrassedører i tre med 3-lags glass fra 1983.
Ytterdør til i ved hybel i malt tre.

2 etasje:

Balkong med utgang fra stue på ca 7m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Terrassebord på gulv.
Denne ble fornyet i 2017/18 med nye beslag og nytt gulv iflg tidligere tilstandsrapport.

1 etasje:

Terrasse og veranda med utgang fra stue på totalt ca 57m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.

Terrassebord på gulv.

Nytt gulv i 2018 iflg tidligere tilstandsrapport.

Utvendig steintrapp til inngangsdør.
Tretrapp mellom terrasser.
Støpt trapp til kjeller.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, fliser, teppe og beleg.
Flere gulv er slipt opp ila de senere årene.

Vegger: Malte flater, tapet

Himlinger/tak: Malte flater, himlingsplater og panel.

2 etg: Romhøyde i stue er ca 2,27m (skråtak)
1 etg: Romhøyde i kjøkken er ca 2,35m.
kjeller: Romhøyde i gang er ca 2,41m.

Eier opplyser at: gulv i kjøkken, stue og soverom ble slipt og lakket i 2020/2021. Så og si alle vegger er malt i perioden 2020 - 2024.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Øvre del av pipe i tegl.

Boligen har malt tretrapp.
Håndløper på en side.

Innvendig har boligen malte profilerte/slette dører fra byggeår.
Flere skyvedører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje:

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

Badet er fra ca 2007, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med toppmontert servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Beskrivelse av eiendommen

Innbygget, vegghengt toalett.
Innbygget badekar.
Sluk plassert i dusjsone.

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

Bad 1 etg:

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

Badet er fra ca 2005, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Panel i himling.

Dusjhjørne med hengslet glassdør.
Servantskap med toppmontert servant og ett-greps blande batteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger.
Himlingsplater.
Sluk plassert ved vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask med ett-greps blande batteri.
Enkel skapinnredning.
Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad i hybel.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal

levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Innredning er skiftet i senere år.

Badet har:

Flislagte gulv.
Malte plater på vegger.
Malte plater i himling.

Dusjkabinett.
Servantskap med ett-greps blande batteri.
Speilskap over servant.
Panelovn på vegg.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert under kabinett.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel:
Kjøkkeninnredning fra 2004, med slette fronter i eikefiner.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap.

Ventilator over platetopp.
Det er montert komfyrvakt.

Glassplate bak kum og koketopp.

Stålkum med ett-greps blande batteri.

Det er montert komfyrvakt.

Hybel:
Kjøkkeninnredning fra 2021, med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Glassplate bak kum og platetopp.

Stålkum med ett-greps blande batteri.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert komfyrvakt.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

1 etg:

Toalettrom fra byggeår:

Parkett på gulv.

Servant på vegg med ett-greps blandebatteri.

Speil over servant.

Gulvstående toalett.

Avtrekk via ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad i 2 etasje.

De er besiktiget i rørskap.

Ellers kobberrør fra byggeår og enkelte strekk i plast.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen fra byggeår.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Service med kanalrens ble utført i 2025 iflg eier.

Utførende anbefalt rensing/service hvert 5 år.

Ellers er anlegget fra byggeår.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2021.

Berederen er koblet på stikkontakt.

Berederen er plassert på vaskerom.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad i hoveddel samt vaskerom.

Ellers varmekabler i gang i kjeller, stue/kjøkken i hybel samt soverom.

Hvor det ligger gulvvarme er opplysninger som er gitt av eier.

Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert på vaskerom med automatsikringer.

Hovedsikring på 50 amp.

I hovedsak el-anlegg fra byggeår utført som dels u-jordet anlegg.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen og fuktsikringen er fra 1984.

Det fremkommer i den tidligere tilstandsrapporten at vegg ved inngangspartiet ble det skiftet drenering i ca 2000.

Bygningen har betonggrunnmur. (Multimur)

Se pkt rom under terreng.

Slakt skrående tomt.

Det er ikke kjent hvor nedløpsvannet er ledet.

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

Det er oversendt tegninger fra megler merket som : Motatt 8/6-83 datert 1.4. 83.

2. etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk, men det er etablert et kott ved siden av bad.

1. etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk, men vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Kjeller er ombygget, her er det etablert en utleiedel som er separat fra boligens hoveddel. Det betyr at flere dører er tettet igjen og det er endret bruken av alle rom med unntak av en bod.

Slik kjelleren er i dag er den ikke godkjent slik den står.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Det kan ikke gis noen garanti på at nåværende løsning godkjennes.

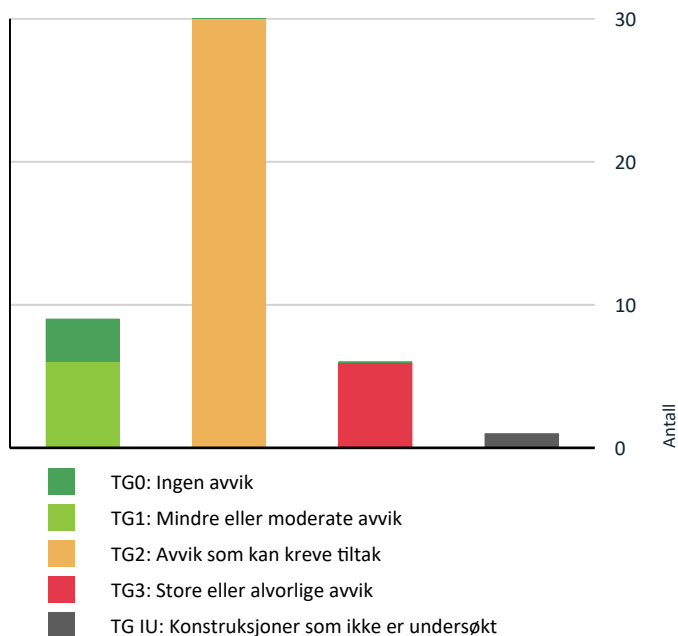
Endringer fra p-rom til s-rom og motsatt krever bruksendringer.

Ellers bemerkes det at terrassen ikke er omsøkt og heller ikke innredningen av bod til garasje som badstue.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

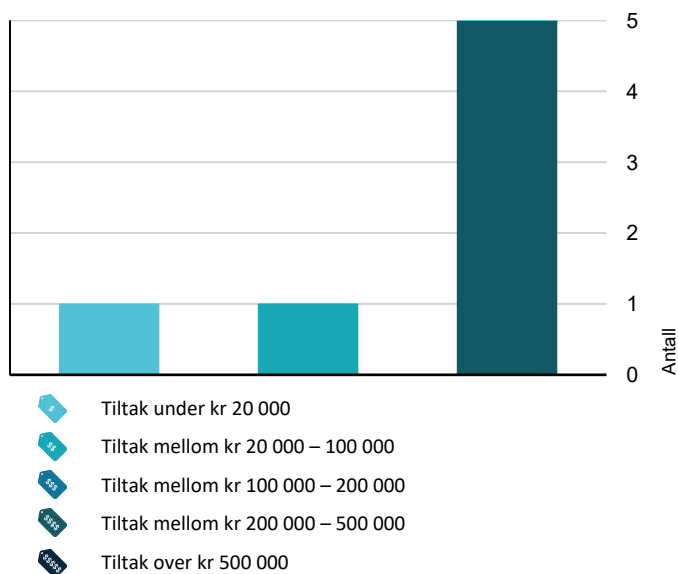
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller (hybel) > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller (hybel) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller (hybel) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller (hybel) > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1984

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Det er tidligere utført en lokal utbedring ved pipe, dog er dette av ukjent kvalitet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble registrert forhøyde fuktverdier, skjolder samt sprekk i undertaksplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak.

Det må utføres nærmere undersøkelser for å avdekke hvor stort området som må legges om. Dette må også undersøkes ved en utvendig inspeksjon.

Når det har oppstått fuktgjennomtrengning slik som dette er det vurdert til at det skyldes utettheter i dette tilfelle.

Om det ikke utføres utbedringer vil skaden kunne utvikle seg raskt som igjen vil føre til mer omfattende og kostbare reparasjoner.

Det kan være muligheter for en lokal utbedring om ikke full omlegging passer seg, dette vil dog være en midlertidig løsning.

Men sett mot alderen på tekkingen og konstruksjonen må det påregnes full utskiftning.

Kostnadsestimatet er basert på en full omlegging.

Se også registrerte avvik på pkt loft/takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Nytt pipebeslag ila de senere år iflg eier.
Det er montert stigetrinn til pipe.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere må monteres av sikkerhetsmessige årsaker.

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Det er eier av boligen sitt ansvar.

Manglende snøfangere er utslaget for TG3 og er det eneste som er medregnet i kostnadsestimatet.

Når nedløp/renner/beslag har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.

Ved omlegging av tak bør dette skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det fremkommer av den tidligere tilstandsrapporten at det ble skiftet panel under balkong i 2017/18 etter en lekkasje. Ukjent hvor omfattende dette arbeidet var.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ellers har kledningen stedvis noe slitasje, sprekker og påbegynnende noe mindre råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I en moderne vegg med tottrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke ha etablert lufting bak kledningen, og dette har fungert fint ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisolerers vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisolerers anbefales det at veggene kles om til tottrinnstetning. Ved omkledning må det da monteres musestopper.

Det vil være behov for noe vedlikehold og lokale utskiftninger av panel.



Eksempel på noe sprekker og påbegynnende råte.



Ingen synlig lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon med oppløft.
Lukeadkomst fra 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder ved gjennomføringer og undertaket henger noe som kan påvirke luftingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes at noe av fuktskjoldene kan stamme fra manglefull lufting da det lett kan oppstå fuktskjolder på grunn av det. Stikkmåling av fukt i sperrer nærmer seg risikosonen og basert på konstaterte avvik på tekkingen vil det være sannsynlig at dette kan utvikle seg. Det ble ikke registrert sopp eller råte på kontrollstedene, men en utbedring før dette skulle oppstå anbefales.

Dette må sees i sammenheng med pkt takteking og ved omlegging av tak må det vurderes en avfukter etter omlegging for å tørke ut konstruksjonen helt. Ved arbeider er det viktig å påse at luftingen av taket ivaretas. Det anbefales også da en ytterligere vurdering av diffusjonssperren.

Pkt må sees i sammenheng med takteking.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Nedbygning av undertak som kan påvirke lufteegenskapene til konstruksjonen

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1983.

2-lags glass i deler av kjeller fra byggeår.

Et nytt vindu i soverom i hybel i fra 2021 iflg eier.

Takvinduer på bad med 2-lags glass fra 2003 iflg tidligere tilstandsrapport.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduene bærer preg av elde og værslitasje.

Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene.

Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Det er synlig frost/kondens i glasset på takvindu.

Det er registrert at beslag/vannbrett på utsiden av vinduene er festet i selve vinduet og ikke ført opp i spor.

Enkelte beslag har skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider og justeringer med vinduene. En utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov. Takvinduet er enten punktert eller har et betydelig varmetap rundt låsen.

Beslagsløsningen gir økt risiko for vannintregning som igjen kan føre til skader i konstruksjonen.

Ved en utskifting av vinduer må det etableres forskriftsmessig vannbrett med beslags løsning.

Tilstandsrapport



Takvindu



Eksempel på skadet beslag og innfesting.



Slitasje

Dører

Boligen har malt ytterdør med kodelås og sidefelt.
Malte balkong/terrassedører i tre med 3-lags glass fra 1983.

Ytterdør til i ved hybel i malt tre.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av elde og værslitasje.

Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Det mangler også beslag under dørene og det er for liten oppkant fra terrasser/platting/trapper og opp til døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med døren, og en utskifting av døren kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele døren vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Det mangler beslag under dør, dette kan føre til vanninntregning som igjen kan føre til råte og mugg.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende oppkant og beslag.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 etasje:

Balkong med utgang fra stue på ca 7m².

Rekkverk av trekonstruksjoner.

Terrassebord på gulv.

Denne ble fornyet i 2017/18 med nye beslag og nytt gulv iflg tidligere tilstandsrapport.

1 etasje:

Terrasse og veranda med utgang fra stue på totalt ca 57m².

Rekkverk av trekonstruksjoner.

Terrassebord på gulv.

Nytt gulv i 2018 iflg tidligere tilstandsrapport.

Det opplyses dog at deler av terrassen/veranda/balkong var belagt med snø/is på befaringsdagen noe som hindrer full besiktigelse. Avvik som ikke er registrert kan derfor eksistere.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkene er målt til mellom 90 og 95cm i dag er kravet 1m.

Det er ikke kjent om tekkingen på balkongen ble skiftet ifm. oppgradering av denne. Det kan derfor hende at denne er eldre når dette ikke er spesifisert. Men det var ingen synlig nedløp/takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

Det kan ikke utelukkes behov for oppgradering av tekking.

Manglende renne/nedløp vil øke fuktbelastningen på trevirke som igjen kan forringe levetiden.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å konstatere hvordan denne oppbygningen er.



Ingen synlige renner eller nedløp. Ukjent tekking

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig steintrapp til inngangsdør.

Tretrapp mellom terrasser.

Støpt trapp til kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er over 50cm til terreng på trapp ved inngang og terrasse.
Manglende håndløper på trapp til kjeller.

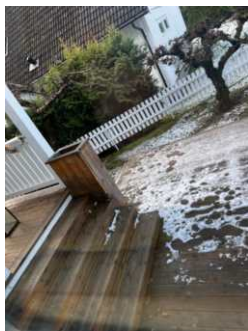
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper og rekkverk bør monteres av sikkerhetshensyn.
Manglende sikring i trapper øker faren for fallulykker.

Kostnadsestimatet vil ligge i nærheten av dette, men kan overstige estimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende rekkverk



Manglende rekkverk



Manglende håndløper

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Parkett, fliser, teppe og belegg.
Flere gulv er slipt opp ila de senere årene.

Vegger: Malte flater, tapet

Himlinger/tak: Malte flater, himlingsplater og panel.

2 etg: Romhøyde i stue er ca 2,27m (skråtak)

1 etg: Romhøyde i kjøkken er ca 2,35m.

kjeller: Romhøyde i gang er ca 2,41m.

Eier opplyser at: gulv i kjøkken, stue og soverom ble slipt og lakket i 2020/2021. Så og si alle vegger er malt i perioden 2020 - 2024.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.

Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert bom fliser og riss/sprekker i flisfuger.
Enkelte sprekker/riss i overflater.
Noe knirk i gulv er registrert.

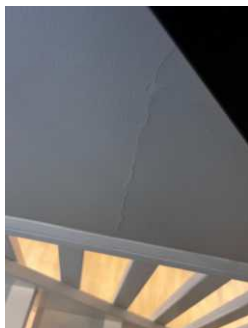
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket. Slike riss/sprekker i fuger kommer ofte av bom i flisene da dette skaper vibrasjoner.

Sprekker/riss i overflater er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

Årsaken til knirk kan være vanskelig å konstatere og kan være sammensatt. Dette kan skyldes lokale skjevheter, for liten avstand til vegger/hindringer eller det kan ligge i undergulvet. Det anses ikke som noe som har betydning direkte på bygningsfysikken.



Eksempel på sprekk/riss.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.

Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

2.etg: Stue og soverom til vestre opp trapp.

1.etg: Kjøkken og stue.

Hybel: Stue/kjøkken og gang.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2 etg: I stuen er begge avvik registrert og på soverom kun det lokale.

1 etg: Lokalt avvik på kjøkken og begge avvik i stue.

Hybel: lokalt avvik i stue/kjøkken begge avvik i gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Avvikene anses ikke som unormale sett mot alderen på bygget.

Radon

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

Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

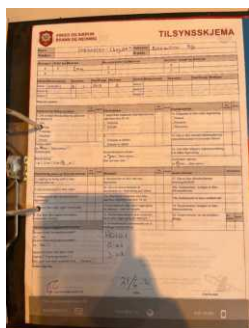
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Øvre del av pipe i tegl.

Siste tilsyn var i 2021 uten avvik og er grunnlaget for tilstandsgraden.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet ved hulltakning har beleg.

Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Det ble foretatt fuktmåling i trevirke med måling nær risikogrensen.

Baksiden av gipsen hadde noe lukt som indikerer fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Piggene måler bare litt inn i trevirke og det vurderes som sannsynlig at denne målingen hadde vært høyere ved måling i kjerneveden. Overnevnte indikasjoner/symptomer kombinert med konstruksjonsmetode tilsier at det er risiko for fuktskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utdrag fra Byggforsk detaljblad 727.121, multiturelement: Isolasjonselementer med kjerne av polyuretanskum med gipsplater på begge sider har vært mye brukt som isolasjon på innsiden av betongvegger. En godt kjent skadetype er fukt i gipsplaten som ligger mot betongen og i elementets bunnsvill av tre. Det blir ofte muggvekst på gipsplaten og etterhvert kan også råte i for eks bunnsviller forekomme.

En eventuell fukt kan skyldes vanninntrengning utenfra eller at elementet er blitt oppfuktet av nedbør i byggetiden. Bakre gipsplate har dårlig uttørkingsmulighet. Forholdene er som regel verst i/bak våtrom



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte profilerte/slette dører fra byggeår.
Flere skyvedører fra byggeår.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad 2 etasje:

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

Badet er fra ca 2007, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med toppmontert servant og ett-greps blande batteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Innbygget badekar.
Sluk plassert i dusjsone.

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



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Ellers er fugene slitte.

Konsekvens/tiltak

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

Det er vanskelig å si noe konkret om hvorfor disse skaden har oppstått da det kan skyldes flere ting som b.l.a. Bakenforliggende utfordringer, dårlig kvalitet på flis, fuger eller feil ifm montering.

Sprekk i flis kan også skyldes mekaniske støt.

Sett mot alder virker fugene som er mest preget av alder og slitasje.

Det anses ikke som økonomisk rasjonelt med utbedring av dette som et enkeltstående tiltak i dag da den normale levetiden på badet nærmer seg utgått.

Tilstandsrapport



Sprekker i flis



Sprekk i flis



Slitte fuger

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 14mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Fuger er slitte og har noe utgravning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Sett mot alder virker fugene som er mest preget av alder og slitasje.

Det anses ikke som økonomisk rasjonelt med utbedring av dette som et enkeltstående tiltak i dag da den normale levetiden på badet nærmer seg utgått.

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.

Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

Behov for bruk av nal etter dusjing kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og mansjett/membran klemt til sluk, men med ukjent utførelse i dusjsonen.

Eget sluk under badekar uten konstatert membran.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Membranen i gulvet er synlig ved sluket i dusjsonen, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Uavklart løsning/oppbygning under badekaret.

Konsekvens/tiltak

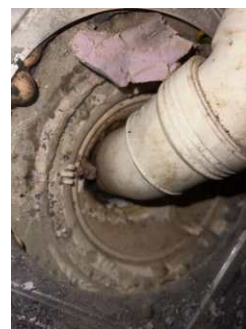
- Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner og uavklart løsning vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, innbygget badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Badekaret er innebygget og er laget uten noen form for lufting/ventilering av konstruksjonen.

Sprekker i flisfuger rundt inbygningen av badekaret.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

I badekaret er det 2 stk inspeksjonsluker, disse anbefales at skiftes til noen avtagbare lufterister, men det er viktig med fortsatt tilkomst. Manglende sirkulasjon av luften kan føre til stillestående luft og kondens som igjen kan forårsake for eks. lukt.

Slike sprekker i innkassing til badekaret kan komme av manglende stivhet i kassen eller mindre bevegelser osv. Det er vurdert til å være i hovedsak kosmetisk.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Tilslutt under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det var svakt trekk i systemet, selv med økt hastighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ventilasjonen for å kunne vurdere tiltak. Anlegget er i hovedsak fra byggeår og kan ikke sammenlignes med anlegg fra i dag. Det er ukjent om man eventuelt kan endre viften eller om det må mer inngripende tiltak til.

Badet fungerer likevel med løsningen men, det vil ta lengre tid før fuktig/forurenset luft blir trukket ut av rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Ved hulltaking opplyses det dog at takstingeniøren kom bort i varerøret og skadet denne, vannrørene lå helt inntil platen og var umulig og ikke komme bort i denne.

Varerøret ble teipet med egnet byggteip og er vurdert som å fortsatt tjene sitt formål ved å lede lekkasjevann til skap.

Rørsystemet er kun for dette badet og levetiden på badet har passert halvgått levetid så ved en oppussing anbefales ny kontroll.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etg:

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

Badet er fra ca 2005, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.

Panel i himling.

Dusjhjørne med hengslet glassdør.

Servantskap med toppmontert servant og ett-greps blande batteri.

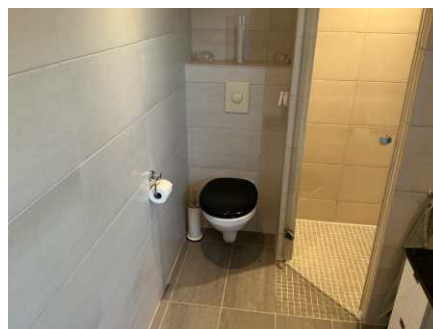
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.

Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.

Tilluft via luftespalte under dør.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Missfarging og riss er symptomer på aldrende konstruksjon.

Dette er ikke nødvendigvis et symptom på manglende tetthet på badet.

Basert på alderen på badet nærmer det seg tid for full oppussing og utbedring av dette anses ikke som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

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



Eksempel på riss/missfarging

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 20mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Det var også synlig at det stedvis er benyttet silikon i flisfuger av ukjent årsak.

Sprekk i flis og noe bom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom, ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

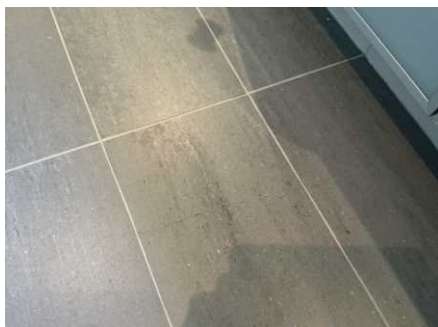
Badet fungerer likevel med avviket.

Silikonfuge kan ha vært benyttet dersom flisfugene har fått sprekker.

Dette har ingen spesiell negativ konsekvens, men følg med på om sprekker/riss skulle utvikle seg andre steder.

Sprekk i flis kan ha sammenheng med bom eller mekanisk støt.

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.



Sprekk i flis ved serva

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er vurdert til at sluk ikke ble skiftet ifm oppussing.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men ikke klemt til sluk resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

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

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførelsen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på sluket.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.
Tilslutt under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det var svakt trekk i systemet, selv med økt hastighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kunne vurdere tiltak.

Anlegget er i hovedsak fra byggeår og kan ikke sammenlignes med anlegg fra i dag.

Det er ukjent om man eventuelt kan endre viften eller om det må mer inngripende tiltak til.

Badet fungerer likevel med løsningen men, det vil ta lengre tid før fuktig/forurensset luft blir trukket ut av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom:

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

Vaskerommet er fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har:

Flislagt gulv.

Malte flater på vegger.

Himlingsplater.

Sluk plassert ved vaskemaskin.

Opplegg for vaskemaskin.

Utslagsvask med ett-greps blandeblender.

Enkel skapinnredning.

Avtrekk via ventil i himling.

Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggt tekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har våtrommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra våtrommet vil øke med årene som går. Ingen synlig membran.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av rommet innen kort tid. Vaskerommet har vært i daglig bruk frem til nylig, men videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det brukes med forsiktighet. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Det tilføyes i vurderingen at dette rommet ikke er utsatt for forbruksvann ved normalt bruk og rommet har gulv på grunn noe som gir en noe redusert risiko.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen synlig tettesjikt i sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang ved dør, det er påvist avvik.

Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert at det er benyttet plast i konstruksjonen og dette er et symptom på at våtrommet er eldre og at det sannsynliggjøres at dette opprinnelig var "tettesjiktet" på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Denne konstruksjonsmetoden blir ikke lengre brukt og er ikke anbefalt.

Plast i konstruksjonen må ikke forveksles med en membran.

En plast vil ikke kunne yte det samme som en membran og eventuell fuktighet som kan komme inn i konstruksjonen vil ha vanskeligheter med å puste tilstrekkelig ut.

Det kan derfor oppstå fuktskader i konstruksjonen.

Slik rommet benyttes i dag, vil det imidlertid være lite forbruksvann på gulv eller vegger ved normalt bruk.

Tilstandsrapport



KJELLER (HYBEL) > BAD

! TG 3 Generell

Bad i hybel.

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

Badet er fra byggeår.

Innredning er skiftet i senere år.

Badet har:

Flislagte gulv.

Malte plater på vegger.

Malte plater i himling.

Dusjkabinett.

Servantskap med ett-greps blandebatteri.

Speilskap over servant.

Panelovn på vegg.

Gulvstående toalett.

Sluk plassert under kabinett.

Avtrekk via ventil i vegg.

Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggt tekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har rommets eventuelle tettesjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra rommet vil øke med årene som går.

Sluket var utilgjengelig for full inspeksjon under kabinettet, men ingen synlig membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av våtrommet innen kort tid. Våtrommet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum benyttes lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket videre for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved dør og det er påvist avvik.

Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble registrert at det er benyttet plast i konstruksjonen og dette er et symptom på at våtrommet er eldre og at det sannsynliggjøres at dette opprinnelig var "tettesjiktet" på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Denne konstruksjonsmetoden blir ikke lengre brukt og er ikke anbefalt.

Plast i konstruksjonen må ikke forveksles med en membran.

En plast vil ikke kunne yte det samme som en membran og eventuell fuktighet som kan komme inn i konstruksjonen vil ha vanskeligheter med å puste tilstrekkelig ut.

Det kan derfor oppstå fuktskader i konstruksjonen.

Slik rommet benyttes i dag med kabinett, vil det være lite bruksbelastning av vann på gulv og vegger.

Slik rommet er må det ikke benyttes videre uten kabinett.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2004, med slette fronter i eikefiner.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap.

Ventilator over platetopp.

Det er montert komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Glassplate bak kum og koketopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

Normal slitasje sett mot alder.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

KJELLER (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021, med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Glassplate bak kum og platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- 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

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Waterguard e.l. bør monteres.

En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.

Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.



KJELLER (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Koking og matlaging genererer damp, fettpartikler, lukt og gasser som kan påvirke luftkvaliteten i kjøkkenet og resten av boligen. Uten et effektivt avtrekk vil disse partiklene og luktene bli hengende i rommet/boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår:

Parkett på gulv.

Servant på vegg med ett-greps blandebatteri.

Speil over servant.

Gulvstående toalett.

Avtrekk via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

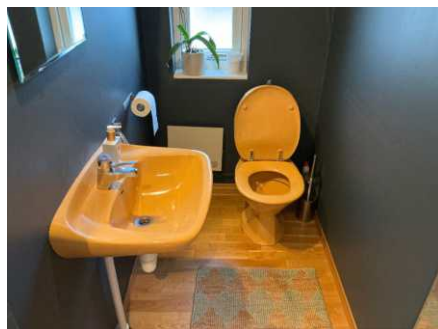
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kunne vurdere tiltak.

Anlegget er i hovedsak fra byggeår og kan ikke sammenlignes med anlegg fra i dag.

Det er ukjent om man eventuelt kan endre viften eller om det må mer inngripende tiltak til.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad i 2 etasje.
De er besiktiget i rørskap.

Ellers kobberør fra byggeår og enkelte strekk i plast.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

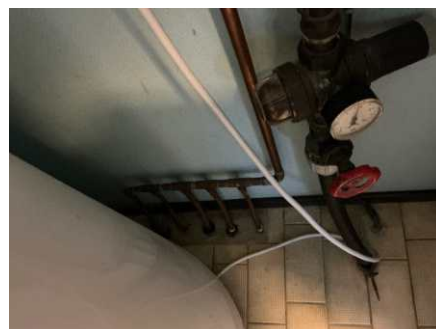
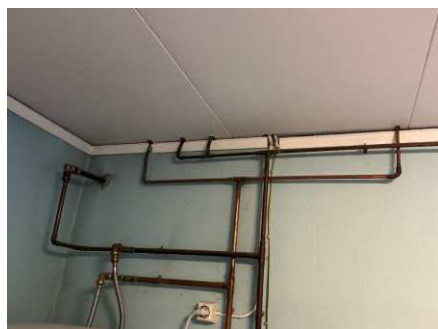
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Fordelerstokk i skap for rør-i-rør er ikke tilfredstillende klamret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Manglende klamring kan føre til trykkslag og bevegelser i koblinger som igjen kan forringe levetiden.
Ved oppussing av bad må det vurderes tiltak.



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen fra byggeår.

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert på vaskerom med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 amp.

I hovedsak el-anlegg fra byggeår utført som dels u-jordet anlegg.
Nye sikringer i 2020 ref, fremvist samsvarserklæring.

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.

1984

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

Ja Etter det nåværende eier kjenner til.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger på alle arbeider eier kjenner til med unntak av opplegg til badstue (utført som vennetjeneste), men basert på at det skal være samsvarserklæringer på alle arbeider tilbake til 1999 er det også sannsynlig at det ikke foreligger på enkelte arbeider da det har vært flere eiere.

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 varmtvannsbereider, 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?

Ja Det ble bemerkt at det er en koblingsboks under badekaret som ligger på gulvet, etter det takstingeniøren kjenner til er dette uheldig mtp at dette er et våtrom.

Det foreligger lite dokumentasjon på det elektriske anlegget fra tidligere eier(e), og grunnet manglende kjennskap anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.

Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

[illegible][illegible]

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikringen er fra 1984.

Det fremkommer i den tidligere tilstandsrapporten at vegg ved inngangspartiet ble det skiftet drenering i ca 2000.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis manglende topplst på synlige deler av grunnmurspapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det nærmer seg et tidspunkt for utskifting av drencsystemet i grunnen mot kjelleren, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er derfor nødvendig med videre overvåkning av innvendige kjellervegger for å løpende vurdere tilstanden og tiltak.

Der det er glipper mellom grunnmursplast og vegg bør grunnmursplasten festes med topplst slik at vann/fuktighet ikke kommer ned mellom vegg og grunnmursplast.

Det frarådes beplantning inntil grunnmuren for å minske vannbelastningen samt ikke skade drenerende masser med forurensning/jord.

Se også pkt vegger mot terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. (Multimur)

Se pkt rom under terreng.

TG 3 Terrengforhold

Slakt skrående tomt.

Det er ikke kjent hvor nedløpsvannet er ledet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten har varierende terreng uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen rundt hele bygningen også delvis motfall mot huset. Ved mye nedbør vil vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen inn mot huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TEK 17:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggene og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Ved mye nedbør eller snøsmelting vil vann ledes mot husveggen flere steder.

Slik det er i dag må det foretas terrengjusteringer eller alternative løsninger for å lukke avviket.

Det er svært viktig at avløpet i trappenedgangen renses jevnlig.

Ved motfall slik som her øker risikoen for vannintregning i huset.

Eier opplyser: det er en kum ved inngangsparti som erfaringsmessig har tatt unna ved snøsmelting og mye nedbør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uisolert dobbelgarasje oppført i 1984 ref tegninger.
Tilbygget med bod i 1986.
Motorisert ledport ny i 2021.
Bindingsverksvegger, kledd med stående kledning.
Støpt dekke til grunn.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Det er strøm i garasjen.
Sidedør og vindu.

I bakkant av garasjen er det en tidligere redskapsbod som er omgjort til badstue.
Denne ble omgjort i 2021.

Det presiseres at garasjen og badstuen ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan derfor være feil/mangler ved garasjen da denne ikke er vurdert.

Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom garasjen og badstuen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

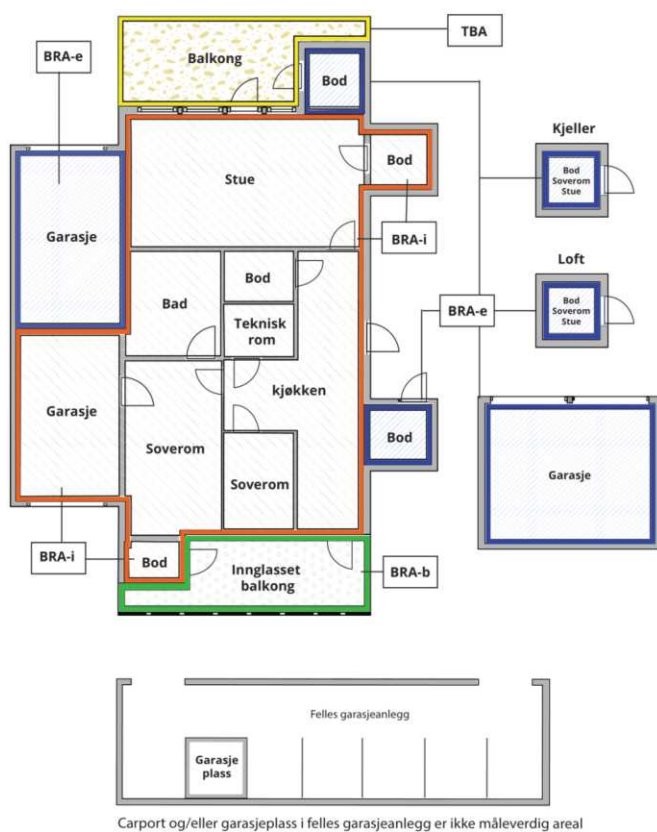
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	75			75	7
1. Etasje	103			103	57
Kjeller	22	16		38	
Kjeller (hybel)	56			56	
SUM	256	16			64
SUM BRA	272				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, stue, soverom 3, garderobe, kott		
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, toalettrom, stue, soverom		
Kjeller	Vaskerom, gang	Bod, bod 2	
Kjeller (hybel)	Bad, stue/kjøkken, soverom, bod, entré m/ garderobe		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

2 stk boder og gang i kjeller er registrert som bra-e da disse benyttes som et areal til hoveddelen.

Terrassearealet i 1 etasje må anses som et ca areal, grunnet en del vinkler m.m.

Innvendige vegger i kjeller er tillagt hybelarealet.

I og med att begge enheter benytter gangen i kjeller er dette etter målereglerne definert som fellesareal og er ikke måleverdig. Denne utgjør ca 2m2 med avrundingsreglene. Dersom hybelen hadde vært godkjent eller ikke hadde vært der skulle dette arealet vært gjeldene ved måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er oversendt tegninger fra megler merket som : Motatt 8/6-83 datert 1.4. 83.

2. etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk, men det er etablert et kott ved siden av bad.

1. etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk, men vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Kjeller er ombygget, her er det etablert en utleiedel som er separat fra boligens hoveddel. Det betyr at flere dører er tettet igjen og det er endret bruken av alle rom med unntak av en bod.

Slik kjelleren er i dag er den ikke godkjent slik den står.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Det kan ikke gis noen garanti på at nåværende løsning godkjennes.

Endringer fra p-rom til s-rom og motsatt krever bruksendringer.

Ellers bemerkes det at terrassen ikke er omsøkt og heller ikke innredningen av bod til garasje som badstue.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.

Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggregler.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfylder kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Boligen er ikke godkjent med utleiedelen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Når kjelleren ikke er bruksendret er det sannsynlig at disse rommene ikke blir godkjent i dag, normalt vil en bruksendring kreve rømningsveier fra rommene som bruksendres.

I dag er det kun satt inn et større vindu på det som benyttes som soverom, men dette er ikke omsøkt.

Skal rommene brukes til varig opphold, må det som hovedregel oppfylle krav til rømningsvei og øvrige tekniske krav.

Kontakt kommunen for videre saksgang.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, badstue	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	247	25
Garasje	5	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	Finn Henrik Svendsen	Kunde
	Tony Blom Skugstad	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	39	1258		0	631.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furukollveien 9 B

Hjemmelshaver

Svendsen Finn Henrik, Skugstad Tony Blom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert boligområde.
Kort avstand til sjø, skoler og barnehage.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, beplantning, terrasse, belegningsstein og garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det fremkommer på kartutsnittet i eiendomsregisteret at en mindre del av garasjen er utenfor tomten.
Kontakt megler for mer opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige kommentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

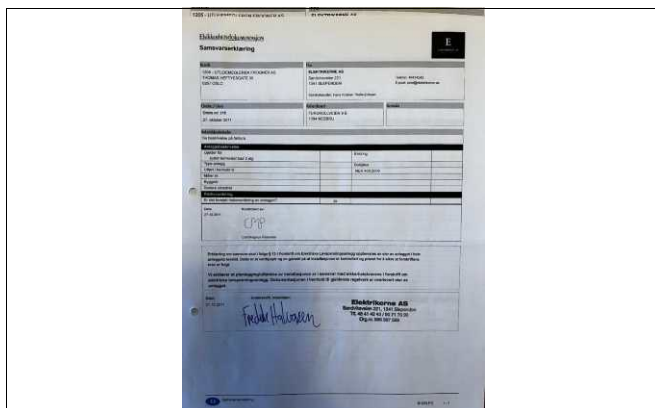
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

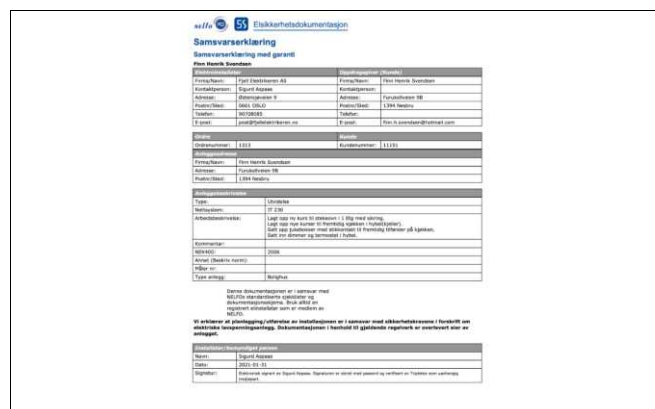
Det foreligger svært lite dokumentasjon på tidligere arbeider, så informasjon om årstall og hva som er gjort er hentet fra tidligere takst/egenerklæring samt eier.

Andre bilder



Samsvarserklæring ukjent

Samsvarserklæring el-billader



Samsvarserklæring 2021 nye kurser, vifte, termostat, panelovn m.m.

Samsvarserklæring 2021
Lagt opp ny kurs til stekeovn i 1 Etg med sikring.
Lagt opp nye kurser til fremtidig kjøkken i hybel(kjeller).
Satt opp jukebokser med stikkontakt til fremtidig tilførsler på kjøkken. Satt inn dimmer og termostat i hybel.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Solli & Partnere	
Oppdragsnr.	
18260026	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tony Blom Skugstad	Finn Henrik Svendsen

Gateadresse	
Furukollveien 9 B	
Poststed	Postnr
NESBRU	1394

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sprekk i en gulvflis på badet nede, og bom i en flis. Sprekk i en veggflis på badet i andre etasje.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier har opplyst at bad i 1. etasje ble renoveret i 2005/2006 og bad i 2. etasje 2007/2008. De har krysset av for at arbeidet kun ble utført av faglært, og at de antar at tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset. Vi har ikke dokumentasjon på arbeidet som ble utført, og svarer derfor at arbeidet er utført av ufaglært.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har opplyst at det var innslag av vann for mange år siden i kjelleren. Badet ble reparert, og det ble drenert på nytt tidlig 2000-tallet. Det ble også anlagt to drenerer foran garasjen og en kum ved inngangspartiet. Etter dette har det ikke vært noen problemer med fukt i kjelleren. I de årene vi har bodd i huset har vi lagret klær, puter m.m. i kjellerbodene og aldri merket noe fukt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har i sin egenerklæring opplyst at vann trengte ned ved pipe og luftekanal. Det ble reparert innvendig (loftstue) og satt på nye heldekkende beslag rundt pipe og luftekanal. Det har dryppet vann fra taket i vindfang (gangen) ved 3-4 ganger når det har vært mye nedbør. Takstmann har nå, i forbindelse med tilstansrapporten, funnet et par fuktutslag på taket.

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1. etasje: Lagt opp ny kurs til stekeovn i 1. etasje med sikring. Byttet innmat hele sikringsskap: Byttet JFA i sikringsskap inkl. OV. Montert og levert 12 stk. IC60 RCBO 2P 10A C 30MA JFA Montert og levert 2 stk. IC60 RCBO 2P 20A C 30MA JFA Montert og levert 5 stk. IC60 RCBO 2P 15A C30MA JFA Montert og levert 1 stk. C60B 50-3 SELEKTIVT KO Leilighet: Satt inn 2 stk. schneider 16A sikringer til VVB og kombimaskin. Trukket om VVB kurs. Satt opp vifte, panelovn med termostat på bad. Banket ny tilførsel fra teknisk rom til bad. Lagt opp nye kurser til kjøkken. Lagt opp nye kurser til nytt kjøkken i leilighet Satt opp jukebokser med stikkontakt til tilførsler på kjøkken. Satt inn dimmer og termostat. Det foreligger samsvarserklæring på disse arbeidene. Montering av sikring til badstue er installert av faglært, men vi har per i dag ikke samsvarserklæring på dette, da det ble utført som vennetjeneste. Foreligger derfor ikke samsvarserklæring på dette.

Arbeid utført av

Fjell Elektriker AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sikkerhetskontroll av det elektriske anlegget utført av Hafslund 10.02.2008. Rensing av ventilasjonsanlegg utført i februar 2025. Oljetank fjernet i 2019, ihht. opplysninger fra tidligere eier.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Inninstallert Wallbox, plassert i garasjen.

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidet terrassen. Ikke omsøkt. Gjort om bod i tilknytning til garasje til badstue. Ikke omsøkt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet med egen inngang, stue, kjøkken, bad, soverom og egen parkeringsplass.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I underetasjen har vi stengt igjen to dører for å stenge mellom leiligheten og hovedhuset.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport.

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

Det er normal bruksslitasje på gulver og overflater, men gulv i kjøkken, stue og soverom i 1. etasje ble slipt og lakket i 2020/2021. Så og si alle vegger er malt i perioden 2020 - 2025. Hus, gjerde og garasje er malt utvendig i 2024. Plantet hekk rundt eiendommen våren 2021 (thuja smaragd). Inninstallert elektronisk garasjeport.

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tony Blom Skugstad	6dc58cf963fd6c28828bd	22.01.2026	Signer authenticated by One time code
	8a776f5882653447b76	20:51:25 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Henrik Svendsen	ac6ce42430beeb8a13817	28.01.2026	Signer authenticated by One time code
	c170964af7563684baa	22:04:35 UTC	

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



Meglens verddivurdering **FURUKOLLVEIEN 9 B**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 29.01.2026

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Furukollveien 9 B, 1394 NESBRU

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 39 BNR 1258 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER
GRUNNKRETS ØVRE NES

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	50 781
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	256 m²	56 m²	- m²	64 m²	- m²	- m²
Tomt						631 m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 	Neslia 26 C 167 m² 2023 72 m² 3 sov				30.10.2025	14 400 000	14 000 000	0	14 000 000	83 832
2 	Trollnes 3 272 m² 1987 888 m² 4 sov				14.05.2025	13 990 000	14 600 000	0	14 600 000	53 676
3 	Neslia 28 222 m² 1937 900 m² 3 sov				04.07.2025	11 850 000	11 550 000	0	11 550 000	52 027
4 	Nesåsen 22 234 m² 1988 1 062 m² 4 sov				17.06.2025	14 000 000	12 800 000	0	12 800 000	54 701

Meget koselig enebolig i hyggelig villaområde nær sjøen. Rett til båtplass. Garasje med badstue. Usjenert og solrik terrasse/hage.

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 ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
30.05.2020	16.09.2020	17.11.2020	11 500 000	11 300 000	0	11 300 000
06.07.1998		06.07.1998	-	3 150 000	-	3 150 000



Eneboliger til salgs i 1394 NESBRU nå



Annonse har i
snitt ligget ute i

121
dager

Eneboliger solgt i 1394 NESBRU siste 6 mnd

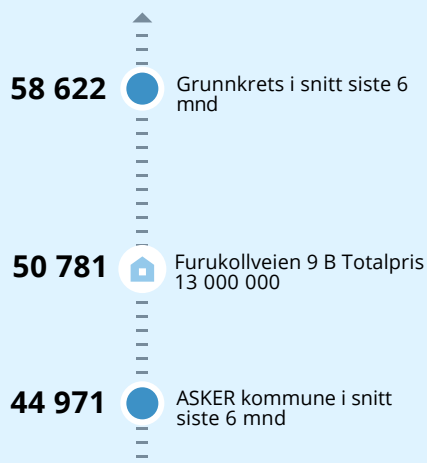


Solgt i snitt
i løpet av

36
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser





Adresse

Furukollveien 9B, 1394 NESBRUDato for energimerking
22.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-249530Bygningskategori
SmåhusBygningsnummer
149951342Gårdsnummer
39Bruksnummer
1258Seksjonsnummer
—Bruksenhetsnummer
H0101

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1984Bygningstype
EneboligBruksareal
275,0 m²Oppvarmet bruksareal
245,0 m²Oppvarmet etasje
3Bygningsmateriale
TreOppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

228,77 kWh/m²**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

252,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

61 901 kWh



Furukollveien 9B, 1394 NESBRU



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

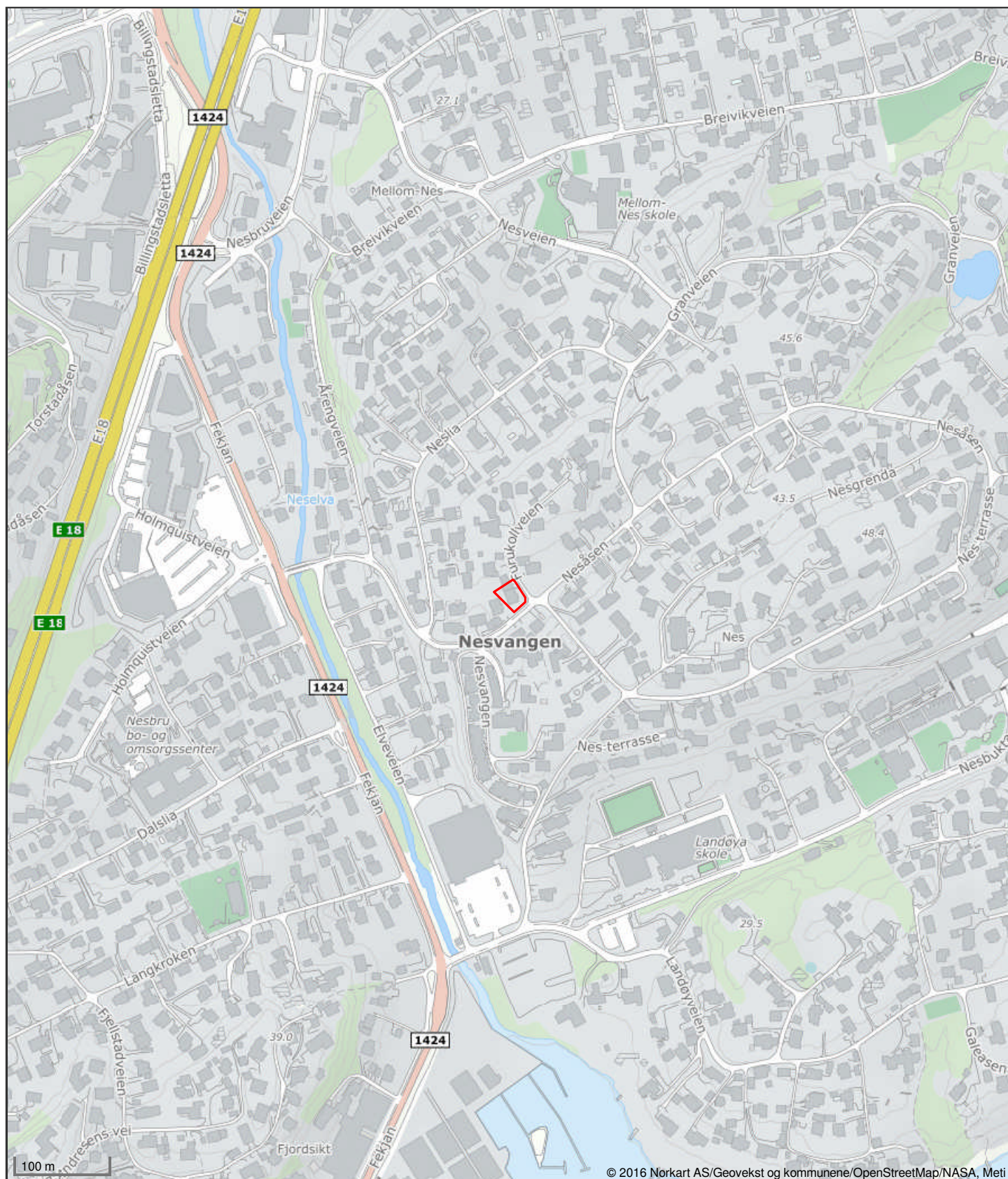
I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/1258//



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.

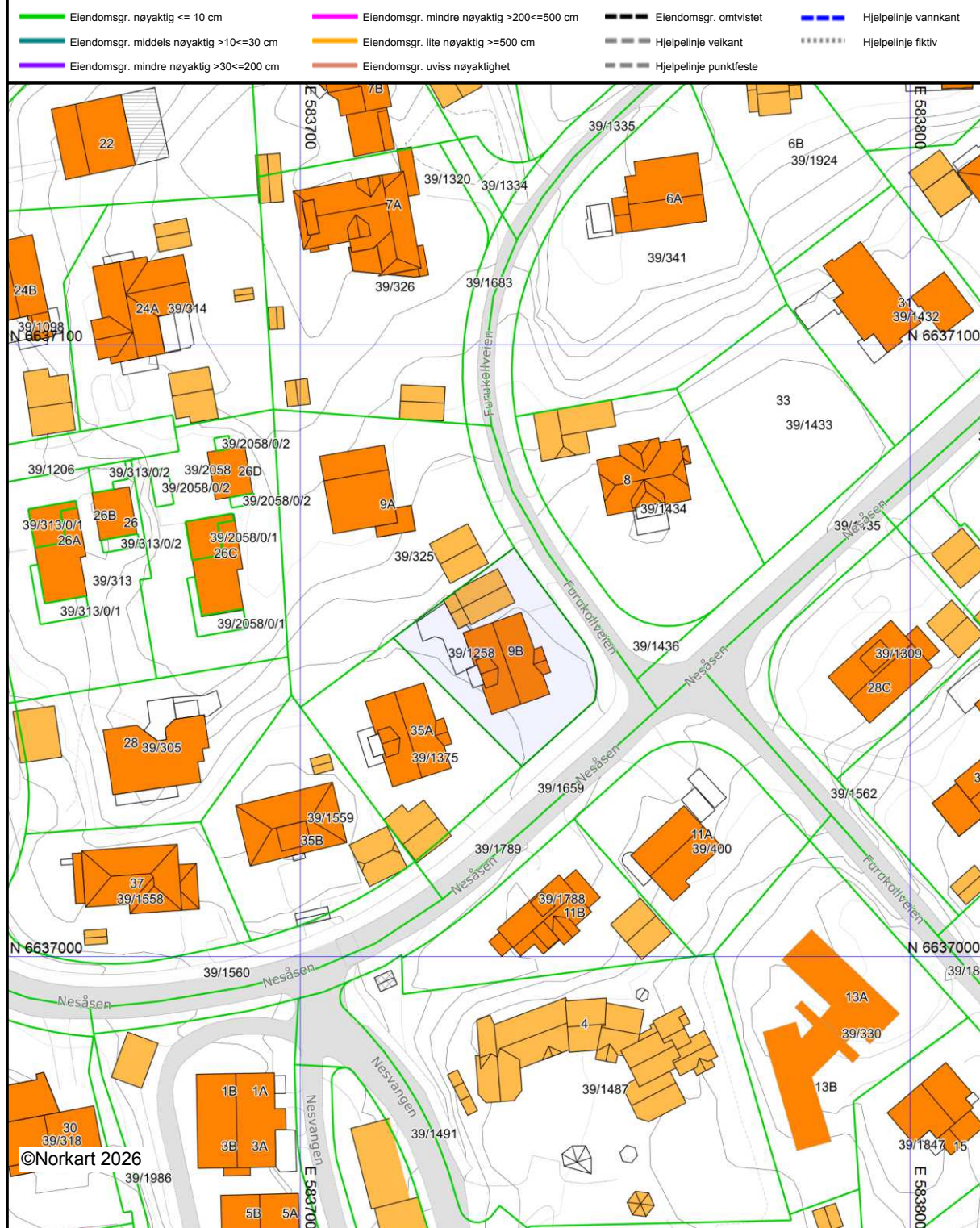


Grunnkart

Eiendom: 39/1258
Adresse: Furukollveien 9B
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Asker kommune

Ledningskart

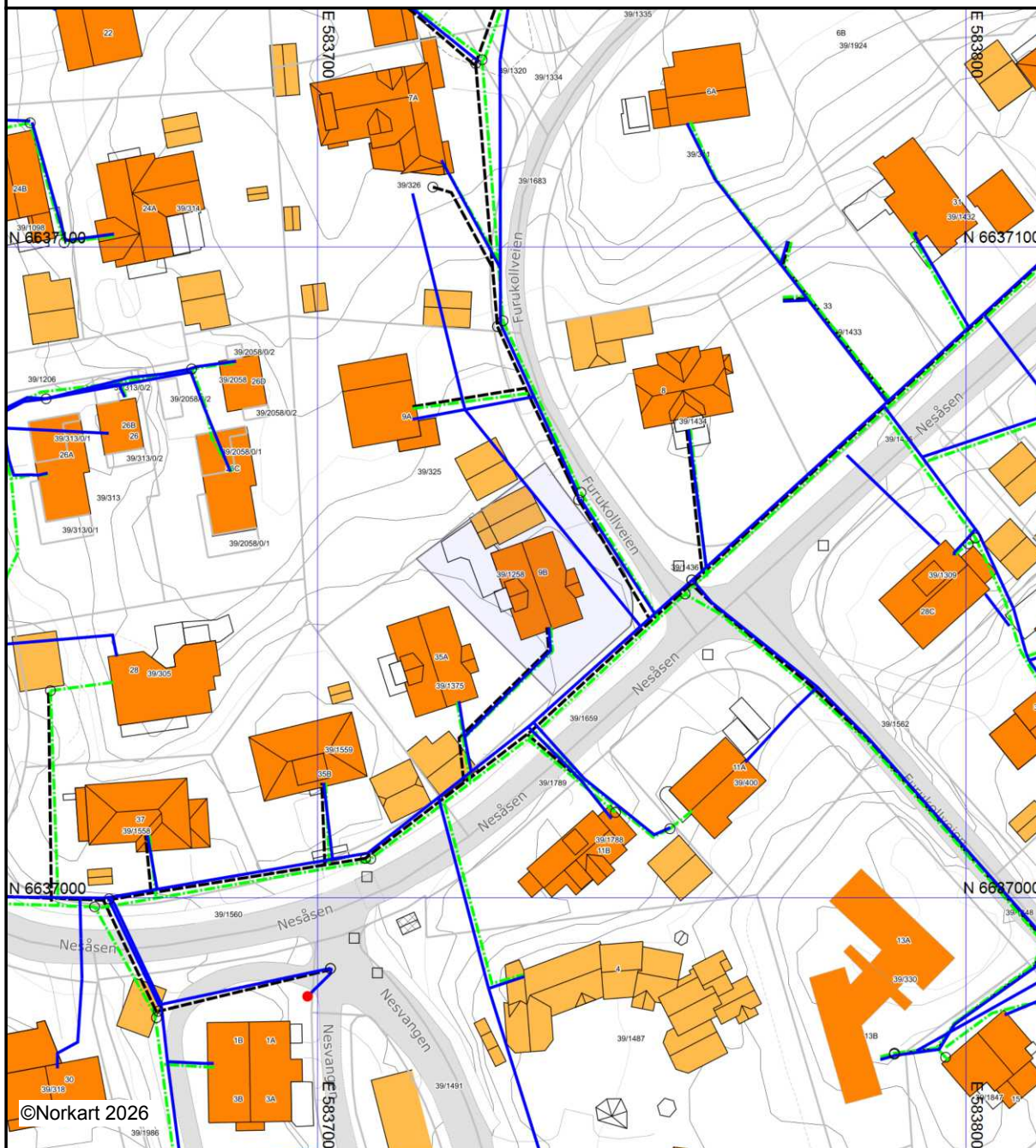
Eiendom: 39/1258
Adresse: Furukollveien 9B
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



©Norkart 2026

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 1258	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	203 Øvre Nes
Veiadresse:	Furukollveien 9 B, gatenr 1160	Valgkrets:	2 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070201 Holmen
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.08.1982	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	631,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3203/39/1258	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3203/39/1258	0,0
Kartforretning	Forretning: 29.08.1988 Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1258	631,9
Kart- og delingsforretning	Forretning: 20.03.1984 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/39/1258 3203/39/1375	-650,5 650,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: 02.08.1982 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/39/325 3203/39/1258	-1 282,4 1 282,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Furukollveien 9 B	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	149951342			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

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:	149951296			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

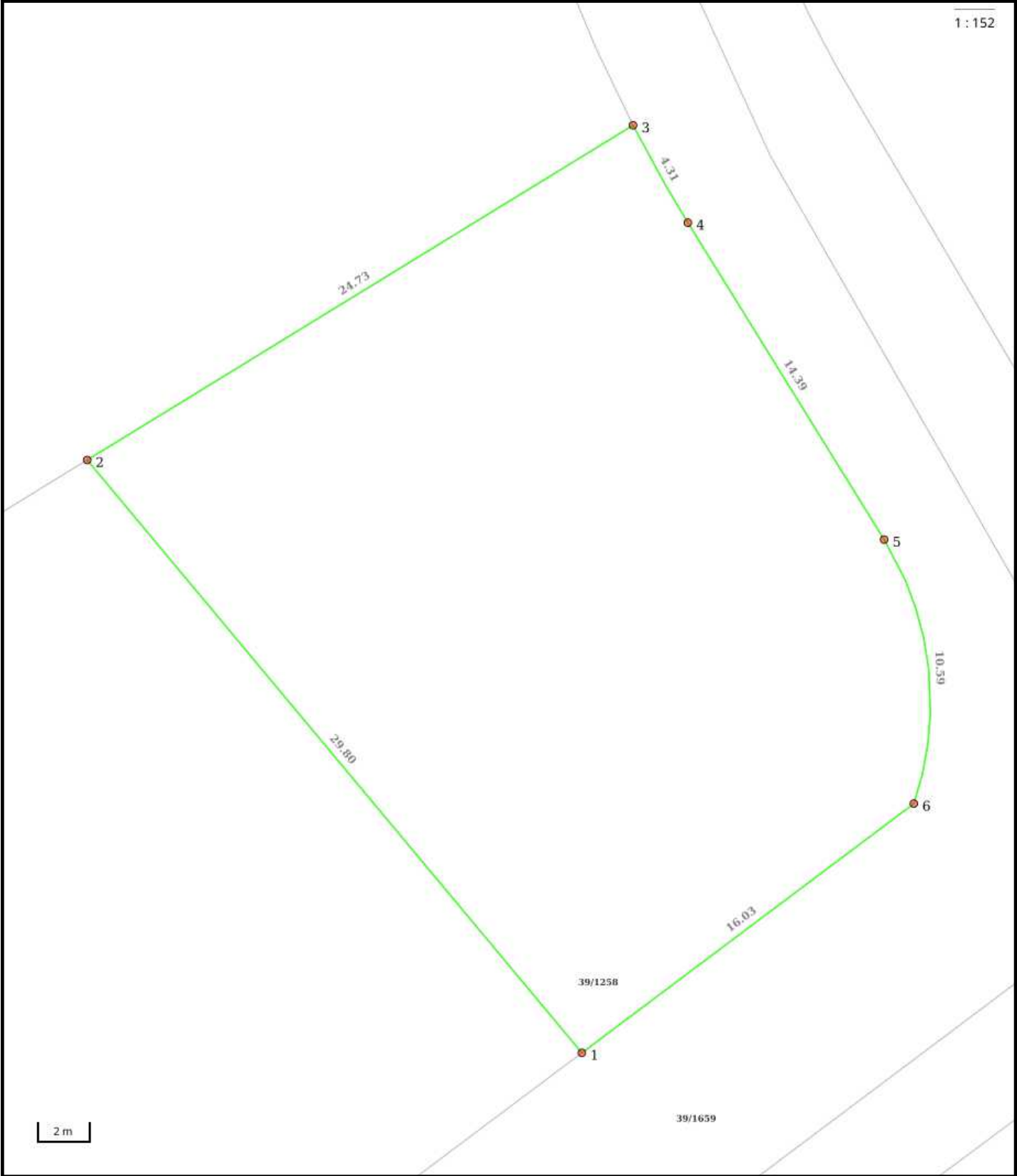
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Areal og koordinater

Areal: 631,40m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 031,04	583 736,33	29,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 052,08	583 715,22	24,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 066,85	583 735,06	4,31m	Terrengmålt	10	-54,04	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 063,30	583 737,51	14,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 051,81	583 746,17	10,59m	Terrengmålt	10	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 041,77	583 748,24	16,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

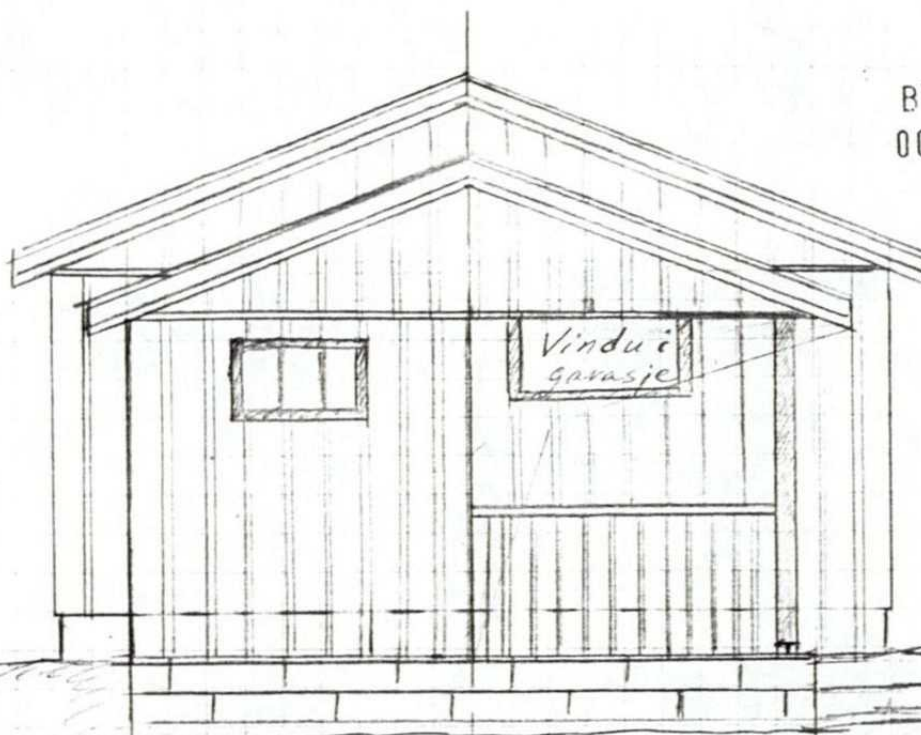
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.



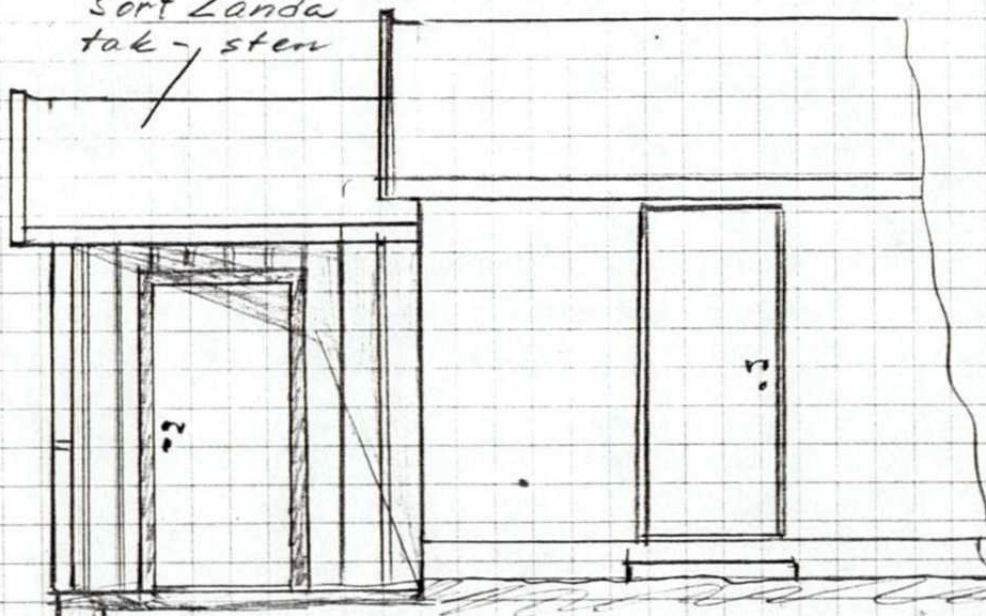
ASKER
BYGNINGSVESEN
001385 15.05.06



Fasade
mot syd vest.

Tilbygget bygges
i 75 mm reisverk
i samme stil som
garasje.

Sort Zanda
tak - sten



Fasade mot
syd øst.

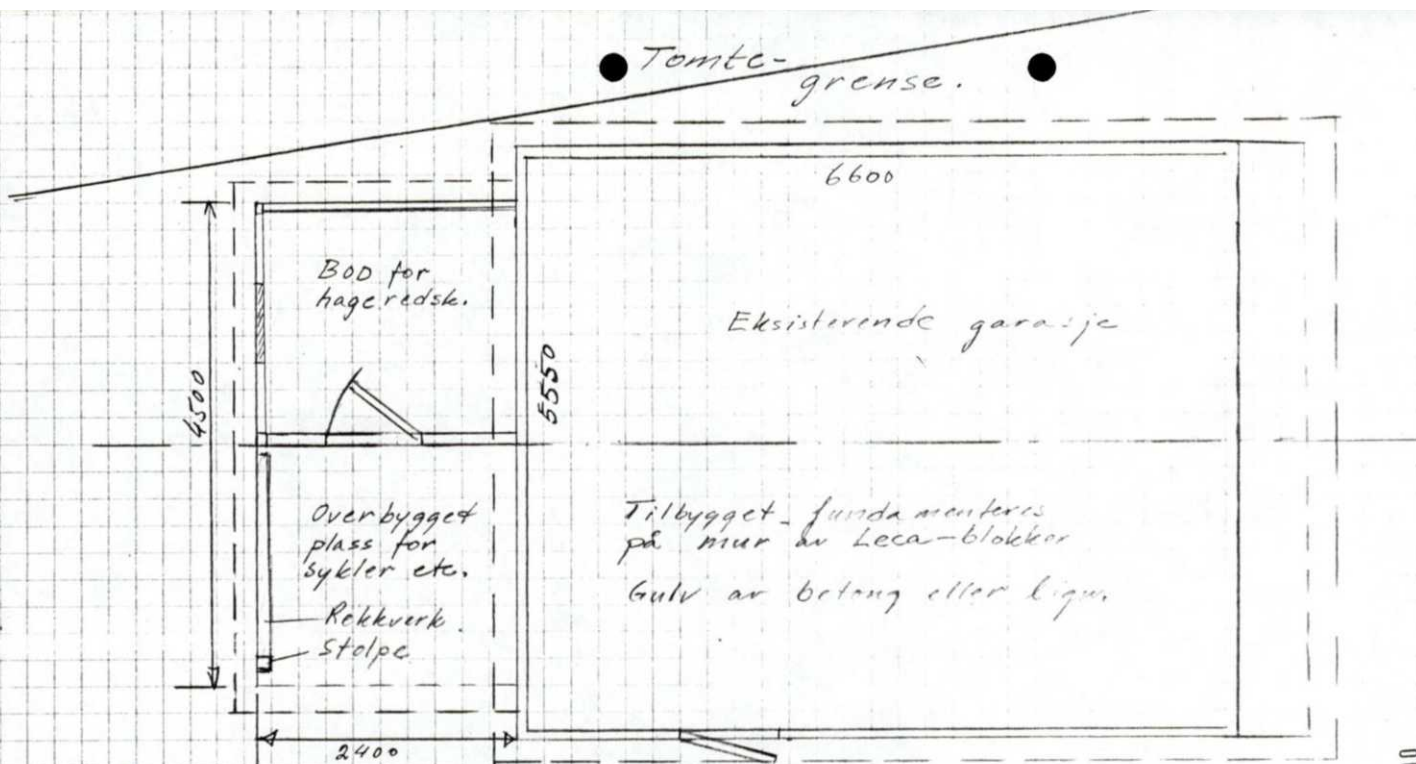
Tilbygg til garasje

Erling Abrahamson

FARUKOLLNN 9B, NESBRU
b.nr. 39, b.nr. 1258

Skala 1:50

11.5.86



ASKER
BYGNINGSVESEN
001385 15.05.06

Hus-
hjørne

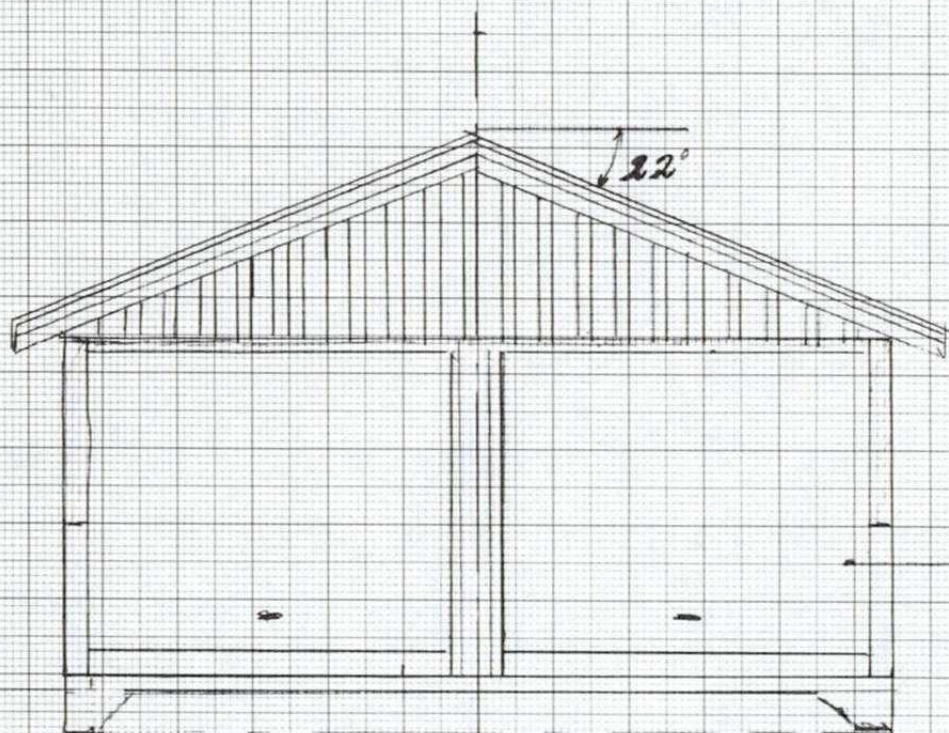
Skala 1:50

Tilbygg til garasje

Erling Abrahamson

FURUKOLLUN, 9B, NESRU, 11.5.86
b.no. 39, b.no. 1252

ASKER
BYGNINGSVESEN
000852 17.04.84



M-EV vippe-porter

Garasjen er M-EV standard
garasje med selvbærende
takstoler beregnet for takstein.

Partiet over portene er bygget
noe ut for å gi bedre
beskyttelse av inngangspartiet.

Garasjen blir bygget på støpt
søle på komprimert sprengstein.

Furukollvn. 9B, NESBU

DOBBELTGARASJE

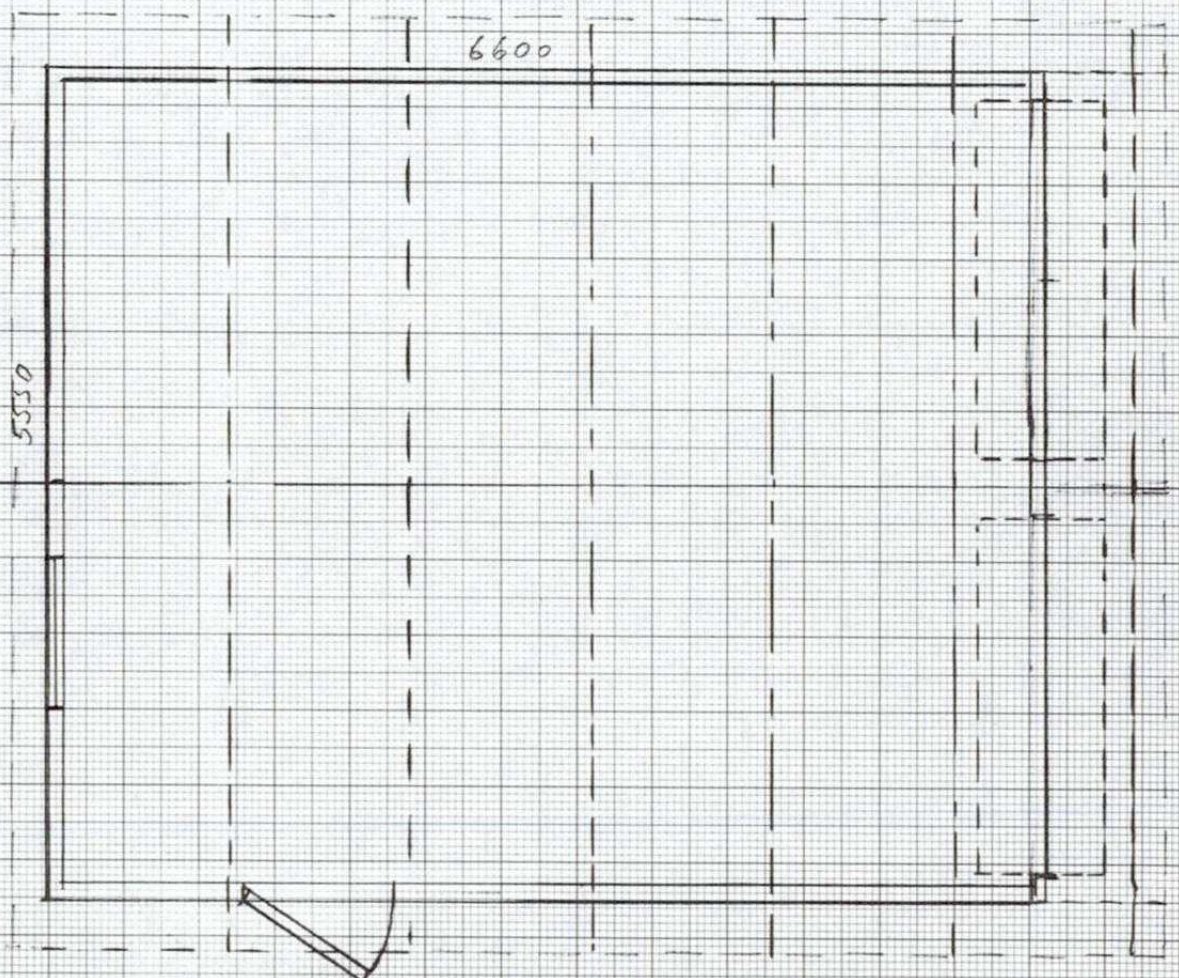
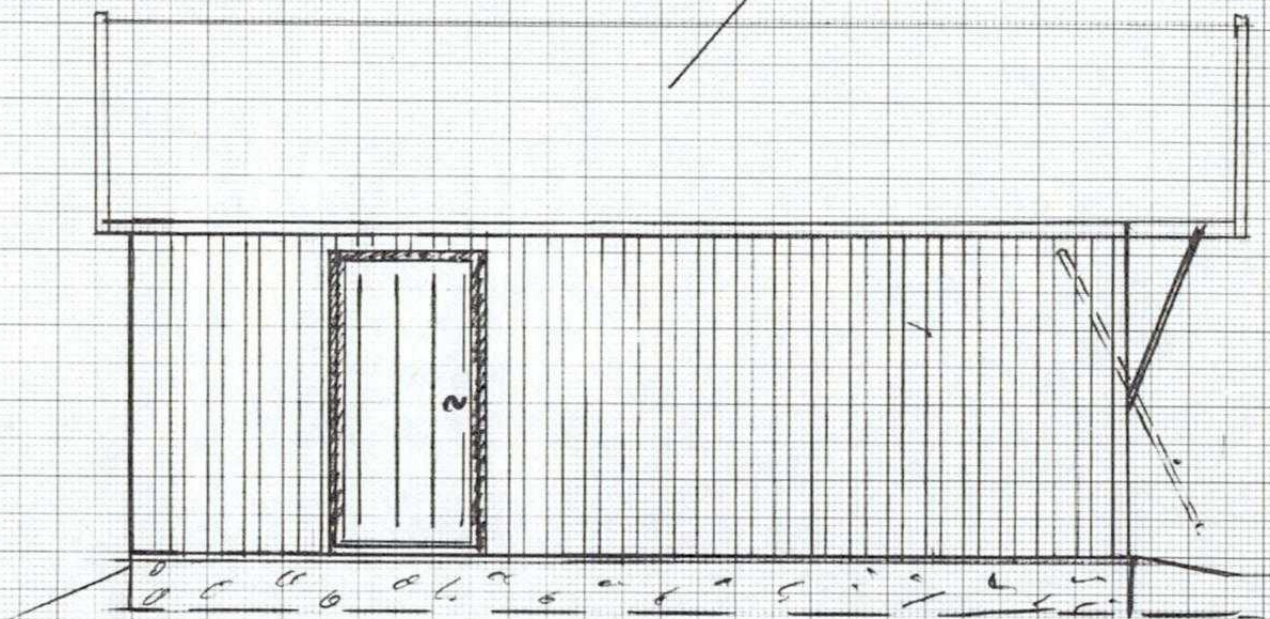
2.4.84

Byggherre: Erling Abrahamson

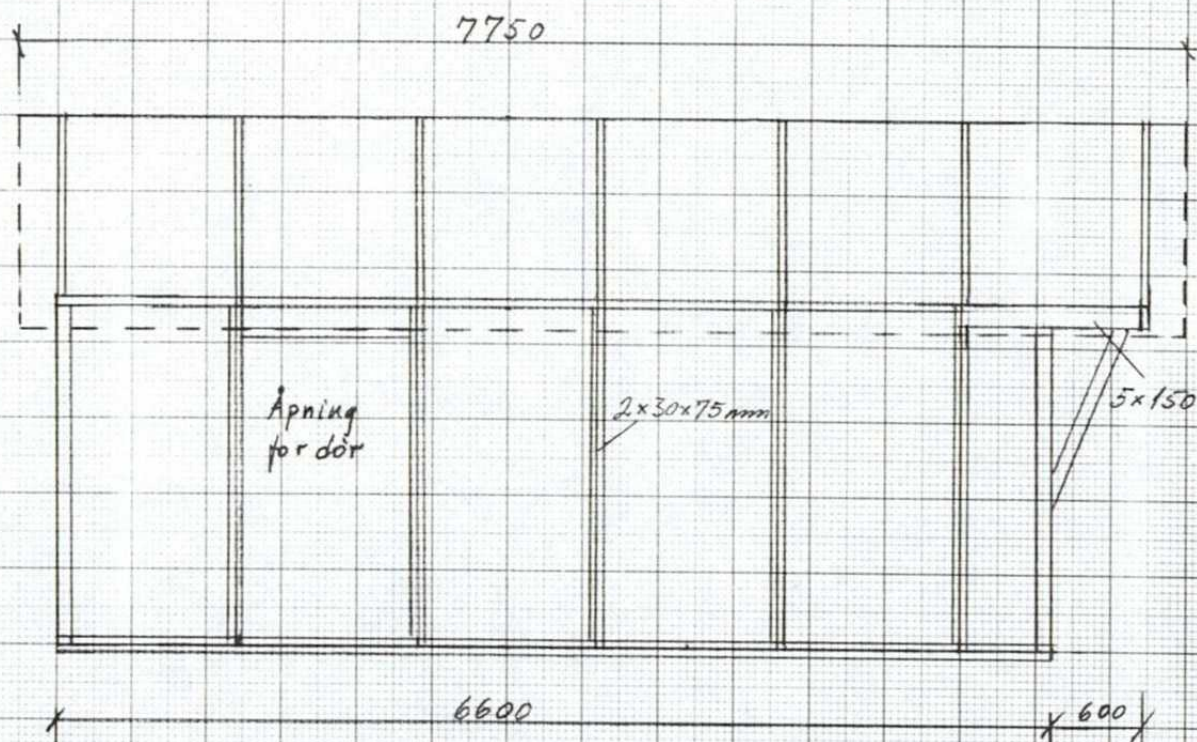
Skala: 1:50

ASKER
BYGNINGSVEGEN
000852 17.04.84

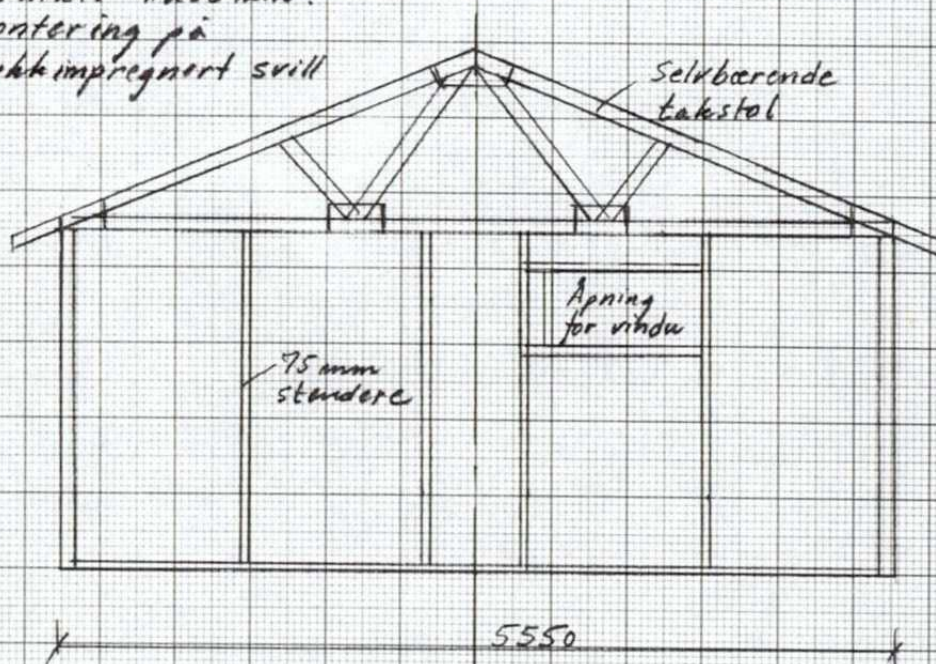
Zanda taksten



ASKER
BYGNINGSVECTEN
000852 17.04.84



Elementbredde er
normalt 1200 mm.
Montering på
trykimpregneret svill



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Trykt på selvklæbende papir

Arbeidssted (adr.) Furukollen 9B		Registrernr (Gnr/bnr/flæstenr) ev. parsellnr 39/1258		
Arbeidsart Nybygg	Bygningens art Bdlig	Dato for søknad 2/5-83	Dato for vedtak 9/6-83	Sak nr. 1139/83
Byggherre E. Abrahamsen	Adresse Furukollen 9B Nesbru		Tit. 	
Anmelder Villa Consult	Adresse Bdco 128, Sofiemyr		Tit. 	
Ansvarshavende Finn Løeen	Adresse Sjøskogen 117. 1400 ski		Tit. 	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- ① Det bør monteres ventiler i gavlveggene på loft.
- ② Rekkevertikaltrapp bør utbedres i 2 etg.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Asker bygningsvesen 30/10-84	Stempel 	Underskrift Yare E. Gjelstad
Sendes til S. Bastup		
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende
☐ Byggesaksmyndighet	☐ Byggesaksmyndighet	☐ Byggesaksmyndighet



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	1258	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furukollveien 9B, 1394 NESBRU								

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/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf		
Delarealer	Delareal	631 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	631 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

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	022077
Navn	GNR.39: Øvre Nes, del av Mellom-Nes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	16.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7547/77_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 71 m ²
	Formål Høyspenningsanlegg
	Delareal 613 m ²
	Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn G
	Delareal 18 m ²
	Formål Kjørevei



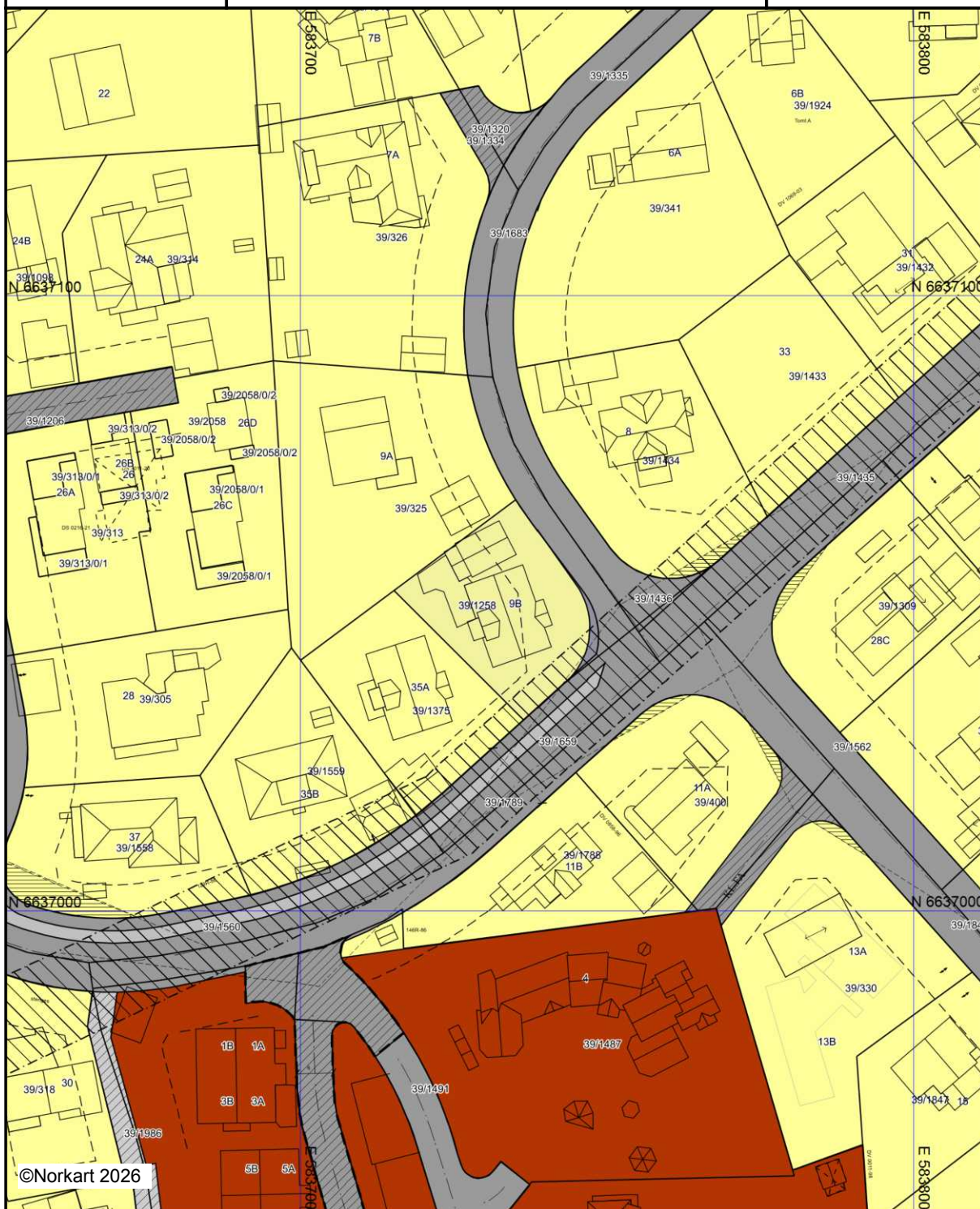
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/1258
Adresse: Furukollveien 9B
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

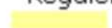
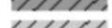


©Norkart 2026

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
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert møneretning
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

77

Stadfestet den 16. september 1980
 Fylkesmannen i Oslo og Akershus
 Etter fullmakt
 Reidun Jardam
 (sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER OVER GNR. 39, ØVRE NES, DEL AV MELLOM NES.

§ 14 endret i vedtak datert 15.10.2019, sak 19/11799

- § 1. Bebyggelsen skal plasseres i hovedtrekkene som vist på planen. Byggelinjer langs private felles atkomster er rettledende.
- § 2. Boligområder.
 Bebyggelsens grunnflate for frittliggende bolig og kjede/rekkehus-bebyggelse maksimeres til h.h.v. 15% og 20% av netto tomteareal. Garasje inntil 30m² medregnes ikke.
 Der sammenkjedete boliger er vist, kan 2 bolighus oppføres.
 Bebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt i en etasje med underetasje dersom terrenget tillater det, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 meter.
- § 3. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. I tillegg til min. 1 garasjeplass pr. leilighet skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- § 4. **Område for allmennyttig formål, barnehage, pleiehjem.**
 For området fastsettes maks. utnyttelsesgrad til $U = 0,30$.
 Etasjehøyden maksimeres til 3 etasjer.
- § 5. **Områder til kontor og forretning.**
 Utnyttelsen maksimeres totalt til $U = 0,5$.
 Nybygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- § 6. Innenfor området må det opparbeides nødvendige biloppstillingsplasser i et antall som fastsettes av bygningsrådet.
- § 7. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring.
 Det må holdes pent og ryddig rundt bygningene.
- § 8. **Andre bestemmelser**
 Inn- og utkjøringsforholdene til tomter skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre, og traseer for biladkomst skal sammen med garasje vises på situasjonskartet som følger byggemeldingen for bebyggelse selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig.

- § 9. Tomter skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks 80 cm høyt og ha en tiltalende utførelse.
- § 10. Innen frisiktområdet må det ikke etableres forhold i strid med frisiktbestemmelsene i veglovens §§ 29 og 31.
- § 11. I fellesarealer kan bygningsrådet tillate oppført anlegg som har naturlig tilknytning til fellesområdet. Slike anlegg må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.
- § 12. Eksisterende vegetasjon på de enkelte tomter og fellesarealene forutsettes i mulig utstrekning bevart.
- § 13. Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonskartet redegjøres for de formål som nevnt i bygningslovens § 69 nr 1.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
- § 14. Innen det avsatte beltet rundt østre vann (Krebsedammen) bør eksisterende vegetasjon og terrengform bevares.
- § 15. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet.



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 27.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	39	Bnr:	1258	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Furukollveien 9B, 1394 NESBRU						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 27.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	39	Bnr:	1258	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Furukollveien 9B, 1394 NESBRU						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 21.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	1258	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furukollveien 9B, 1394 NESBRU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	11 372,20 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	8 076,00 kr
Vann	10 769,41 kr

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 39 Bnr.: 1258 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Furukollveien 9 B

Gatenr: 1160

Kommune: ASKER

Postkrets: 1394 NESBRU

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 21.01.2026 kl.
21.50

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3346452-1/200

17.11.2020 21:00

HJEMMEL TIL

EIENDOMSRETT

VEDERLAG: [REDACTED]

Omsetningstype: Fritt salg

SKUGSTAD TONY BLOM

F.NR: [REDACTED] IDEELL:

4/5

SVENDSEN FINN HENRIK

F.NR: [REDACTED] IDEELL:

1/5

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/77735-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.

Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2024/1232741-1/200
19.03.2024 11:21

PANTEDOKUMENT

Beløp: XXXXXXXXXX
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/77735-1/200 21.01.2026
21:50

PANTEDOKUMENT

Beløp: XXXXXXXXXX
Panthaver: SOLLI & PARTNERE
AS
ORG.NR: 888 622 152
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/77735-2/200 21.01.2026
21:50

REGISTERENHETEN KAN
IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: SOLLI &
PARTNERE AS
ORG.NR: 888 622 152
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1983/8380-1/100 13.04.1983

ERKLÆRING/AVTALE
Vedr. privat felles vann- og
spillvannsledning

1983/10829-1/100 11.05.1983

BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser

1988/19326-1/100 20.06.1988 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rett for kommunen til å anlegge
og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNDATA

1982/16290-2/100 05.08.1982 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 325

1984/8903-1/100 26.03.1984 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 1375

2020/688989-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 39 BNR: 1258

2024/96450-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 39 BNR: 1258

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

ERKLÆRING.

DAGBOKFØRT

Tillatelse til å anlegge og ha liggende offentlige ledninger over privat eiendom i henhold til tegning mrk. Asker ingeniørvesen nr.

20 JUNI 88 019326

1. Asker kommune får en vederlagsfri tillatelse til å anlegge og ha liggende vann-, overvann- og kloakkledning dimensjonert slik kommunen til enhver tid finner det nødvendig.
2. Kommunen får fri atkomst til traceen både for personer og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og ombygging av ledningene.
3. Grunneieren vil ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på slik måte at ledningsnettets utsettes for fare eller skade.
4. Kommunen besørger etter avtale tilknytning til hovedkloakkledningen hvor denne krysser private kloakkavløp.
5. Etter kryssing av privat overvannsledning sørger kommunen etter avtale for tilknytning til kommunens overvannsledning.
6. Etter kryssing av drensledninger sørger kommunen for at disse igjen blir forsvarlig forbunnet.
7. Kommunen foretar skogrydding med lunning. Grunneieren beholder virket.
8. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under arbeidet med anlegget samt under senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.
9. Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Nesbø 23/8 1984.

Vedtatt:

39/1258 Erling Arubansen
eier av qnr. bnr.

DAGBOKFØRT

20 JUN 88 0135Z

HERREDSKRIVEREN I
ÅSKEN OG BÆRUM

2000

ALVØEN NORMAL 2

Skjema 3.

DAGBOKFØRT

ERKLÆRING

13. APR 83 08380

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

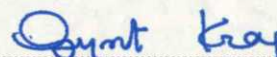
Undertegnede som eier av grnr. 39 bnr. 1258 i Asker av-
gir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom,
og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge
og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann-
og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller øn-
skelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få
trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets
eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder
også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendom-
mer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å
ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte
eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til
all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den

12/4 19 83eier av grnr. 39 bnr. 1258

Bl. nr. 596.
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Kjøpekontrakt på fast eiendom

KJØPEKONTRAKT DAGBOKFØRT

11.MAI 83 10829

HERREDSSKRIVEREN I
ÅSKER OG BÆRUMUndertegnede Gynt A. Krag
og Erling Abrahamsen og Christian Fredrik Petersen

har dags dato inngått følgende kjøpekontrakt:

Undertegnede Gynt A. Krag
selger herved til Erling Abrahamsen og Christian Fredrik Petersen
min eiendom*) Furukollvn. 9b, Nesbru, g.nr.39, br.nr.1258for en kjøpesum stor kr. 110.000,- etthundreogtitusen 00/100
(tall og bokstaver)

Kjøpesummen avgjøres slik:

Gynt Krag har bekostet eiendommens del av hovedkloakkanlegg i
Nesåsen. Dette er under bygging.

Eiendommen selges i den stand den i dag befinner seg med tilhørende rettigheter og servitutter.

Kjøperen overtar eiendommen den Løpende inntekter og utgifter
avgjøres pro og kontra pr. denne dag.

Skjøte utstedes

Bebyggelsen er forsikret mot brann for kr. i
forsikringsselskap.Såfremt brannskade oppstår i tiden før kjøperens overtakelse, skal oppgjør skje som i denne kon-
trakt bestemt, idet kjøperen inntreffer i kravet på forsikringsselskapet, mot oppgjør etter kontrakten.

Omkostninger ved eiendomsoverdragelsen bæres av kjøper.

*) Her anføres for byeieendommer: Gatenavn og husnr. i by.
For eiendommer utenfor byer anføres: G.nr. b.nr. i herred.
For eiendommer på landet dessuten vanligvis også eiendommens skyld i mark og/jeller øre.

Kjøper og selger er også enige om at følgende skal gjelde *):

Selger dekker de omkostninger som er påført tomten i samband med bygging av nytt vann- og avløpssystem ved Nesåsen Avløpsselskap. Et beløp på kr. 22.200,- er allerede innbetalt.

Skulle ytterligere omkostninger oppstå ved at anlegget blir dyrere enn forutsatt dekkes også dette av selger.

Legging av stikkledninger til de enkelte hus bekostes av kjøperne. Nesåsen Avløpsselskap har forlangt innbetalt et beløp av kr. 12.400 som et forskuddsutlegg for de eiendommer som ennå ikke har betalt.

Dette forskudd dekkes av kjøperne og blir å tilbakebetale til samme Erstatning ved avståelse av grunn fra tomten til anlegg av fortau o.l. tilfaller kjøperne.

Innen 30 dager etter inngåelsen av kontrakten må denne eller skjøte stemples, da det ellers må svares dobbelt stempelgebyr.

Kontrakten er utferdiget i 3 eksemplarer.

Oslo, den 25/5-1983

Som selger

Syvert A. Krag

Som kjøper

Erling Abrahamson
Christian Roderick Petersen

(Ektefeller må ikke uten skriftlig samtykke av den annen ektefelle avhende fast eiendom som er felleseie, når eiendommen tjener til felles bolig, eller når den annen ektefelle eller begges erhvervsvirke er knyttet til den.)

*) Her tas inn mulige bestemmelser om odel, konsesjon, føderåd, e.l.



Øvre Nes Båtforening



Stiftet 17. oktober 1982

ANDELSBEVIS

I

ØVRE NES BÅTFORENINGENS BRYGGEANLEGG

GNR. 39 BNR. 1250 har betalt sin andel – innskudd – i bryggeanlegget som inngår i fellesarealet GNR. 39 BNR. 3, tinglyst 1-11-1944.

Andelshaveren har rett til 1 – en – båtplass. Denne rett følger eiendommen.

Bruk av bryggeanlegget er til enhver tid underlagt båtforeningens vedtekter.

Øvre Nes Båtforening 15. august 1988

Styremedlem

Styreformann

Styremedlem

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Furukollveien 9 B, 1394 Nesbru
Gnr. 39, Bnr. 1258, Asker kommune.

Oppdragsnummer:

18260026

Meglerforetak:

PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler:

Kristian Fjeld

Telefon / Mobil:

40 00 23 32 / 934 43 534

E-post:

kristian.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEENDOM:

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-