PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

HEGGUMSTUBBEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra Asker kommune

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Heggumstubben 11, 3440 RØYKEN

ASKER kommune

gnr. 265, bnr. 241

Sum areal alle bygg: BRA: 381 m² BRA-i: 381 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1598 **Referansenummer:** OM7812

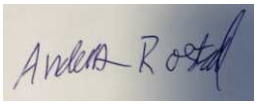
Foretak: Boa Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKSTSENTERET 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 nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 ferdigstilt i 2020.
Boligen er over 3 etasjer, herunder kjeller, underetasje og 1 etasje.
Flere terrasser med utgang fra 1 etasje og fra underetasje samt opparbeidet hage.
De fleste av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og ikke svikt i konstruksjonen.
Det foreligger ferdigattest.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking er snødekt og alder er utelukkende bakgrunnen for tilstandsgraden.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Lukeadkomst til lagringskott over et soverom/gang.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Ved stikkontroll ble det registrert lufting og musestopper.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2019.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Boligen har malt ytterdør med 3-lags glass samt sidefelt fra 2019.
Malte skyvedører til terrasse med 3-lags glass fra 2019.
Slett, tett dør til vaskerom.
Malt ytterdør til hybel.
Isolert garasjedør.
Lyd og brannklassifiserte dører til garasje.
2x motoriserte garasjeporter.

1 etasje:
Veranda/terrasse med utgang fra stue/kjøkken på totalt ca 62m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Trebjelkelag med terrassebord.

Uetg:
Veranda med utgang fra stue/sov og ved inngangsparti på totalt ca 28m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Støpt gulv/dekke og trebjelkelag, belagt med fliser og terrassebord.

Overbygget platting ved hybel på ca 9m2.
Plasttremmer på gulv.
Spilevegger med plexi-glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

2. Etasje: Romhøyde i stue er ca 3,75m. (Dels skråtak)
1. Etasje: Romhøyde i hall er ca 2,45m (opplyst av eier)
Kjeller: Romhøyde i treningsrom/bod er ca 2,70m (opplyst av eier)

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongelementer
Støpt dekke til grunn.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har oljet tretrapp i eik. Med spiler i stål.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje:

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

Badet er fra 2020.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med glassvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.

Vaskerom:

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

Vaskerommet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Rommet har:

Beskrivelse av eiendommen

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger og sokkelflis.
Malte plater i himling.
Sluk plassert under servantskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask.
Enkel skapinnredning.
Avtrekk via ventil i himling.

Bad underetasje:

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

Badet er fra 2020.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar med en glassvegg (hengslet)
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert under badekar.

Avtrekk via ventil i himling.

Bad hybel:

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

Badet er fra 2020.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil/speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Hybelkjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2020, med grønne, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

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

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.
Det er montert waterguard e.l. iflg eier.

Hovedkjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2020, med grønne, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

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

Ventilator i platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap i vaskerom og det er åpen fordeler på teknisk rom med sluk.
Stoppekran er plassert teknisk rom i garasje.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over-

Beskrivelse av eiendommen

eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Agregatet er plassert i teknisk rom.
Eget aggregat til hybel.
Det er viktig å skifte filter jevnlig og sist det ble byttet var i 2026.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2020.
Berederen er koblet fast til strøm, med smartstyring.
Berederen er plassert i teknisk rom.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad, vaskerom og hele underetasje samt 2 rom i kjeller.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i teknisk rom og på vaskerom samt utleiedeler. Alle skap er med automatsikringer.

Hovedbryter på vaskerom på 40 amp.

2x elbillader med 22kw per lader.

Solcelleanlegg fra 2025, brukes til eget bruk og slag.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen og fuktsikring er fra 2020.

Bygningen har betonggrunnmur i elementer.

Skrående tomt i henholdsvis 2 nivåer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

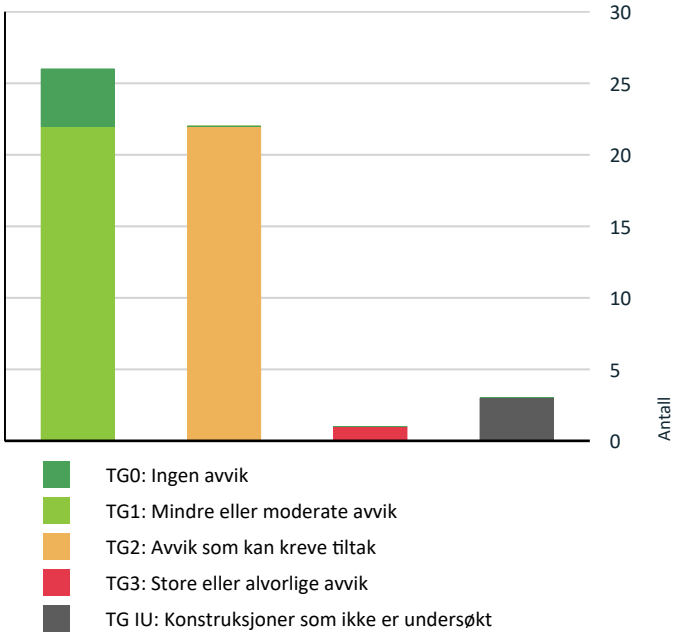
Det er oversendt tegninger fra megler datert 23/1.2019 med arkivnr 18058.
Her fremkommer det at
Uetg: Det er tettet igjen døren mellom hoveddel og hybel. Dør til stuen er endret til en vanlig dør og det er åpent mot soverom. Utenfor hybel er det bygget en bod og et overbygget inngangsparti som ikke er inntegnet. Dette forholdet er ikke omsøkt eller godkjent.
Kjeller: Det er ingen dør fra trapperom til sluse.

Når døren til hybel er lukket er denne nå å anse som en sekundær boenhet og er ikke godkjent slik den står. Forholdet med bod og overbygg er heller ikke godkjent.
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 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.

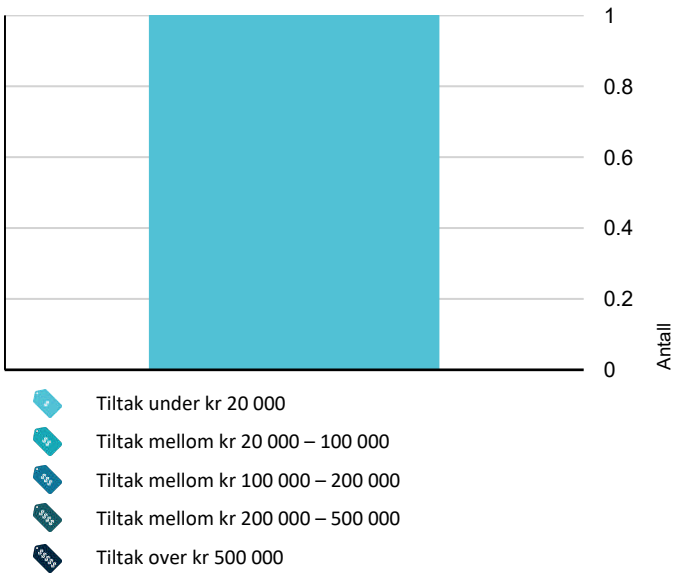
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Platting i hage	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Fliser på gulv i kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Underetasje (hybel) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje (hybel) > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje (hybel) > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking er snødekt og alder er utelukkende bakgrunnen for tilstandsgraden.

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.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takets helning overstiger 6 grader. Det er derfor krav om sikker adkomst til pipe i form av godkjent takstige eller stigetrinn.
Plattform skal monteres der pipen er over 1,2m slik den er i dette tilfellet. Forholdet vurderes opp mot gjeldende sikkerhetskrav for arbeid på tak.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Andre tiltak:

Det bær avklares med ABBR om det er behov for stigetrinn og plattform eller om de godkjenner det slik det står.
Dette kan utløse nødvendig ettermontering, hvor kostnadene med dette må bæres av kjøper.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Ved stikkontroll ble det registrert lufting og musestopper.

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.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Lukeadkomst til lagringskott over et soverom/gang.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det ble ikke registrert negative symptomer på at det er feil i konstruksjonen.
Alder er utelukkende grunnlaget for tilstandsgraden.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2019.

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 avvik:

Ved stikkontroll ble det registrert at 2 stk vinduer har behov for en justering. 1 i 1 etasje og 1 i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene fungerer i dag, men går noe tregt.
Manglende justering kan slite unødvendig på vinduene, så det vil være hensiktsmessig med en justering.
Det er ikke unormalt at dette kan oppstå i årene etter ferdigstillelse da bygget setter seg.

TG 1 Vinduer - 2

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2019.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør med 3-lags glass samt sidefelt fra 2019.
Malte skyvedører til terrasse med 3-lags glass fra 2019.
Slett, tett dør til vaskerom.
Malt ytterdør til hybel.
Isolert garasjedør.
Lyd og brannklassifiserte dører til garasje.

2x motoriserte garasjeporter.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 etasje:
Veranda/terrasse med utgang fra stue/kjøkken på totalt ca 62m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Trebjelkelag med terrassebord.

Uetg:
Veranda med utgang fra stue/sov og ved inngangsparti på totalt ca 28m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Støpt gulv/dekke og trebjelkelag, belagt med fliser og terrassebord.

Overbygget platting ved hybel på ca 9m2.
Plasttremmer på gulv.
Spilevegger med plexi-glass.

Verandaene/terrassene var for det meste snødekt og derfor er besiktigelsen svært begrenset.
Det kan være forhold som ikke er oppdaget og det anbefales en nærmere undersøkelse når disse er snøfrie.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassen i 1 etasje er ikke tett på det smaleste og det er utblåsning fra ventilasjon over terrassegulvet.
Dette er i seg selv ikke noe feil, men det fører til mye snøsmelting i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slik løsningen er vil smeltevannet renne igjennom terrassen og vil forringe levetiden på konstruksjonen.
Løsningen er uegnet og det bør vurderes en annen løsning for redusere vedlikeholdsbehovet.

Eier opplyser at det kun er åpent her i denne smalgangen og at resten av terrassen i 1 etg (med unntak av platting i hage) har membran/tettesjikt for håndtering av smeltevann/nedbør.



Synlig vanngjennomtregning og istapper.

TG IU Platting i hage

Plattingen var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

2. Etasje: Romhøyde i stue er ca 3,75m. (Dels skråtak)
1. Etasje: Romhøyde i hall er ca 2,45m (opplyst av eier)
Kjeller: Romhøyde i treningsrom/bod er ca 2,70m (opplyst av eier)

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:
• Det er avvik:

Det er registrert noe sprekker og riss i malte overflater samt noe sprekker i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dette er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

Sprekker i parkett, kan skyldes at nye hus har svært lav luftfuktighet spesielt i vinterhalvåret.
Luftfukter vil kunne redusere sprekkdannelser i parketten.



Eks. På noe riss og sprekker i vegger.



Eks. På oe sprekker i parkett



Eks. På noe sprekker i vegg



Eks. På noe riss og sprekker i vegger.

TG 2 Fliser på gulv i kjeller

Gulvet er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser.

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.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongelementer
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 vurdert som avvik.
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:
1. Etasje: Stue og soverom
Undertasje: Soverom m/stuedel og midterste soverom. Avvikene som er registrert her er under det som defineres som avvik dvs 0-10mm.
Kjeller: Her er det kun foretatt kontroll av bodrom ved trapp. Teknisk rom har sluk og vil derfor ha ujevnheter.
Avvikene som er registrert her er under det som defineres som avvik dvs 0-10mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.

1 etasje: Begge avvik er registrert i stue, men ligger i nedre sjiktet av intervallet.
På soverom er det kun registrert det lokale avviket.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hybel er eneste sted hvor veggene er foret ut.
Gulvet har parkett.
Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målingen som ble tatt viste 9,1% fuktighet og ligger godt under risikoverdiene.

Det presiseres at denne vurderingen kun er basert på dette hullet og er iht minstekravet i forskriften. Det er ikke foretatt fler hulltakninger.



Målingen viste 9,1%

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har oljet tretrapp i eik. Med spiler i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe skader i trinn til kjeller. (hakk og gått flis av trinn)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er kosmetiske skader og kjøper må selv vurdere om det er nødvendig med utbedring.

Tilstandsrapport





Skade i trapp



Skade i trapp

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje. Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved stikkontroller er det registrert at enkelte dører subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som tar i karmer bør justeres.

Når døren(e) tar i karmen, kan både døren og karmen bli forringet unødvendig grunnet belastning og slitasje.
Dørene fungerer dog i dag.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje:

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

Badet er fra 2020.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med glassvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 35mm.

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 stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav.
Dvs at det er målt under 1:100 på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avviket.
Men vannansamlinger på gulvet kan bruke noe tid på tilbaketrekning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, men synlig klemt.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne

Tilstandsrapport

dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

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

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

Redusert tilluft kan føre til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften)
Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Eier opplyser at det trykkovervåkning gjennom anlegget og at det ikke har vært et problem.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Måleverdiene på 9,2% er godt under risikoverdiene.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det ble målt 9,2%

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom:

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

Vaskerommet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger og sokkelflis.
Malte plater i himling.
Sluk plassert under servantskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask.
Enkel skapinnredning.
Avtrekk via ventil i himling.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og sokkelflis. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 0mm.

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 stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Gulvet er flatt.

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.
Slik gulvet er i dag vil ikke vann ledes tilfredsstillende til sluket.
Slik som rommet er i bruk i dag er dette rommet ikke utsatt for forbruksvann ved normalt bruk, noe som reduserer risikoen. Men vær oppmerksom på risikoen som er beskrevet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, men synlig klemt.

Malingssystem på vegger er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Avløp under kum har ingen synlig membran/mansjett i gjennomføringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være hensiktsmessig med en lokal utbedring med å tette rundt gjennomføringen for å redusere risikoen for at vann kan komme inn i konstruksjonen.
Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom den utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.





Utett gjennomføring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

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

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

Redusert tilluft kan føre til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften)
Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Eier opplyser at det trykkovervåkning gjennom anlegget og at det ikke har vært et problem.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra entre, uten å påvise unormale forhold.
Måleverdiene på 9,4% er godt under risikoverdiene.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



Måling viser 9,4%

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad underetasje:

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

Badet er fra 2020.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar med en glassvegg (hengslet)
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Tilstandsrapport

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert under badekar.

Avtrekk via ventil i himling.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom flis ved badekar og flis ved dør er målt til ca 5mm.
Det er ikke mulig å vurdere fallforholdet under badekaret uten at dette demonteres.

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 stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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.

Slik rommet brukes i dag med badekar er det lite forbruksvann på gulv, men vær oppmerksom på risikoen med lite fall da eventuelt vannsøl på utsiden av badekaret ikke vil ledes tilfredsstillende til sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, men synlig klemt.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Dusjdøren er montert oppå badekaret og det var derfor ikke mulig å dra dette ut for kontroll av sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden settes da dagens løsning hindrer vedlikehold og rengjøring.

Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

Dette er ikke synonymt med at det er noe feil ved sluket eller tettheten på rommet, men manglende tilkomst.
Kostnadsestimatet tar kun for seg bytte av badekar som muliggjør tilkomst til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealbag og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at badekaret var litt for stort og at dette er skåret til/ slipt til for å passe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badekaret fungerer med avviket, men vil ha kosmetiske merker/skader om det flyttes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

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

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

Redusert tilluft kan føre til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften)
Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Eier opplyser at det trykkovervåkning gjennom anlegget og at det ikke har vært et problem.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trappeløp, uten å påvise unormale forhold.
Måleverdiene på 9,3% er godt under risikoverdiene.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Måling viser 9,3%

UNDERETASJE (HYBEL) > BAD

Generell

Bad hybel:

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

Badet er fra 2020.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil/speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.



UNDERETASJE (HYBEL) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE (HYBEL) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 35mm.

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 stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav.
Dvs at det er målt under 1:100 på deler av gulvet.

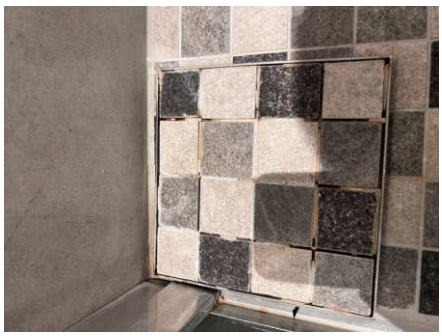
Det ble registrert en del løse fuger på slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avvikene.
Men vannansamlinger på gulvet kan bruke noe tid på tilbaketrekning.

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.

Flisene på slukristen har en del sprekker i fugene, disse flisene bør relimes da disse fort kan løsne.



Sprekkeri fuge på flisrist

UNDERETASJE (HYBEL) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, men synlig klemt.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE (HYBEL) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealbag, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE (HYBEL) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Redusert tilluft kan føre til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften)
Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Eier opplyser at det trykkovervåkning gjennom anlegget og at det ikke har vært et problem.

UNDERETASJE (HYBEL) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue bak dusj, uten å påvise unormale forhold.
Måleverdiene på 9,0% er godt under risikoverdiene.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



Fuktmåling viser 9%

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020, med grønne, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

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

Ventilator i platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard e.l.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eier opplyser at huset ble godkjent uten komfyrvakt grunnet takhøyden og den gang manglende gode komfyrvakter.

I dag finnes det flere løsninger som er egnet og det anbefales derfor ettermontering.
Uten en komfyrvakt er risikoen for brann høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020, med grønne slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

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

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.
Det er montert waterguard e.l. iflg eier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Blandebatteriet er ikke tilfredstillende festet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Blandebatteriet fungerer i dag, men bør etterstrammes/rettes.
Slark i armaturet fører lettere til skader som kan forårsakes av brudd, eller det kan komme vann i gjennomføringen som igjen kan skade benkeplaten.





Skjevt/løst blandebatteri

UNDERETASJE (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap i vaskerom og det er åpen fordeler på teknisk rom med sluk.

Stoppekran er plassert teknisk rom i garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørkursene er ikke merket i teknisk rom og er ikke montert i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.

Fordelerskap er å foretrekke. Dersom det skulle oppstå en lekkasje som fører til at vann renner ut på teknisk rom, vil dette føre til at vann fort kan renne langsveggen og skade denne.
Dette fører i såfall til unødvendige skader/behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Vaskerom



Vaskerom



Fordeler på teknisk rom



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.

Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Agregatet er plassert i teknisk rom.
Eget aggregat til hybel.

Det er viktig å skifte filter jevnlig og sist det ble byttet var i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert flate terskler til rommene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved dagens løsning vil normalt ikke det balanserte anlegget fungere optimalt da det er tette terskler, noe som hindrer tilluften og luftutskiftning. Tette terskler hindrer luftsirkulasjon og kan føre til dårlig inneklima
Eier har ikke hatt problemer med dette opplyses det og det er trykkovervåkning på anlegget.

Ideelt skal det være flate terskler når det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2020.
Berederen er koblet fast til strøm, med smartstyring.
Berederen er plassert i teknisk rom.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad, vaskerom og hele underetasje samt 2 rom i kjeller.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i teknisk rom og på vaskerom samt utleiedeler. Alle skap er med automatsikringer.

Hovedbryter på vaskerom på 40 amp.

2x elbillader med 22kw per lader.

Solcelleanlegg fra 2025, brukes til eget bruk og slag.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger på alle arbeider.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

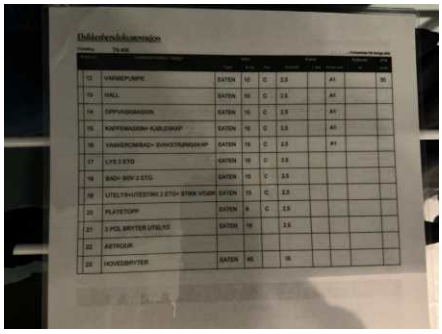
Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).



Skap på vaskerom



Kursoversikt vaskerom



Kursoversikt vaskerom

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikring er fra 2020.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur i elementer.

TG IU Terrengforhold

Skrående tomt i henholdsvis 2 nivåer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Radonmåling ble foretatt etter ferdigstillelse med resultater innenfor grenseverdiene.
Radonduk er lagt ifølge eier.

Det er noe plass under trappen mellom underetasje og 1 etasje, her er det ikke rekkverk. Men det er vurdert til at dette ikke er et gangbart areal og at rekkverk derfor ikke anses som nødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Det mangler tilfredstillende sikring av utvendig trapper.

2) Håndløper i trapp til kjeller er ikke lang nok.

3) Hybelen har igjennstengt dør

Konsekvens/tiltak

1) Utvendig trapper bør sikres forsvarlig med rekkverk/håndløper på begge sider.
2) Håndløperen bør forlenges for sikker ferdsel i trapp og for å redusere risikoen for fallskader.
3) Når døren er stengt igjen er ikke hybelen godkjent slik den står, det må gjøres ytterligere undersøkelser med kommunen. Eventuelt må denne døren settes inn igjen.





Eksempel på manglende håndløper



Manglende lengde på håndløper

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

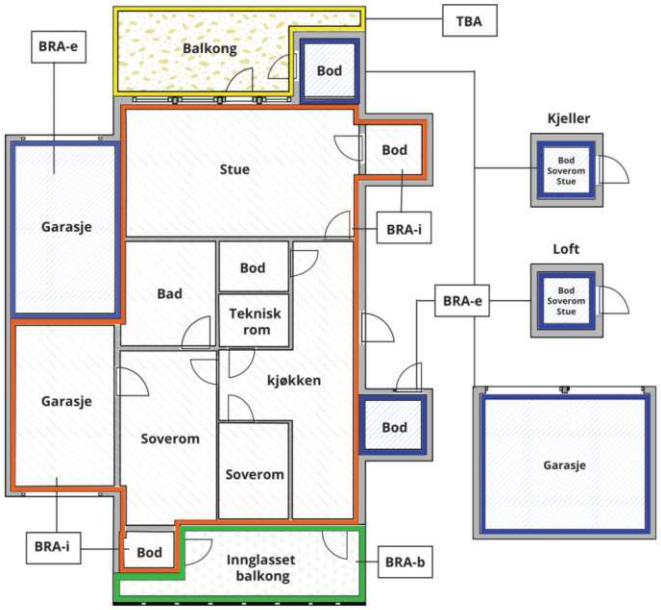
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	129			129	62
Underetasje	86			86	28
Underetasje (hybel)	39			39	9
Kjeller	127			127	
SUM	**381**				**99**
SUM BRA	**381**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2/kontor		
Underetasje	Vaskerom, soverom m/ stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4, hall m/trapp, bad		
Underetasje (hybel)	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Garasje, bod, teknisk rom		

Kommentar

Terrassen ved hage i 1 etasje er ikke oppmålt da denne var snøbelagt på befaringsdagen og ikke mulig å se.

Arealet mellom utleiedelen og hoveddelen som opptas av vegger er tillagt utleiedelen.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det er oversendt tegninger fra megler datert 23/1.2019 med arkivnr 18058.
Her fremkommer det at
Uetg: Det er tettet igjen døren mellom hoveddel og hybel. Dør til stuen er endret til en vanlig dør og det er åpent mot soverom. Utenfor hybel er det bygget en bod og et overbygget inngangsparti som ikke er inntegnet. Dette forholdet er ikke omsøkt eller godkjent.
Kjeller: Det er ingen dør fra trapperom til sluse.

Når døren til hybel er lukket er denne nå å anse som en sekundær boenhet og er ikke godkjent slik den står. Forholdet med bod og overbygg er heller ikke godkjent.
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 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.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Per Magne Helseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	265	241		0	800.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heggumstubben 11

Hjemmelshaver
Ellingsen Marie Fuhr, Helseth Per Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består av eneboligbebyggelse.
Det er kort avstand til Idrettshall, skole og barnehage.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, parkeringsareal og terrasser.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer 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.	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	02.03.2026	

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

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

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

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

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

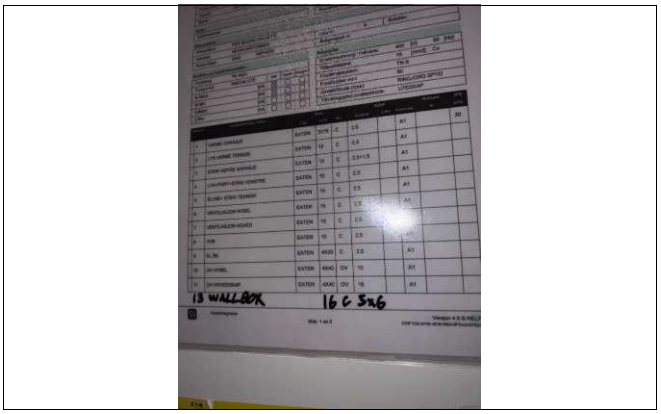
PERSONVERN

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

Andre bilder



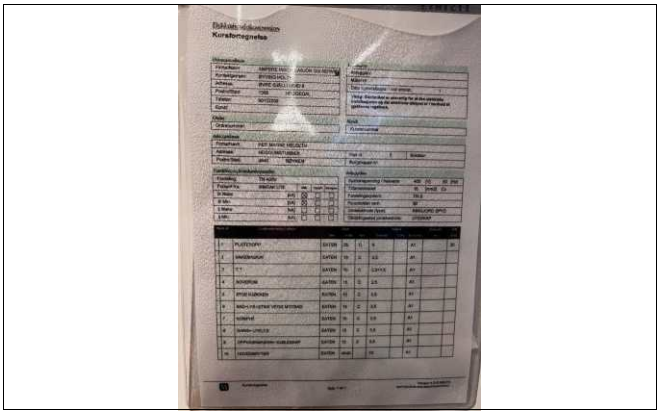
Sikringskap på teknisk rom



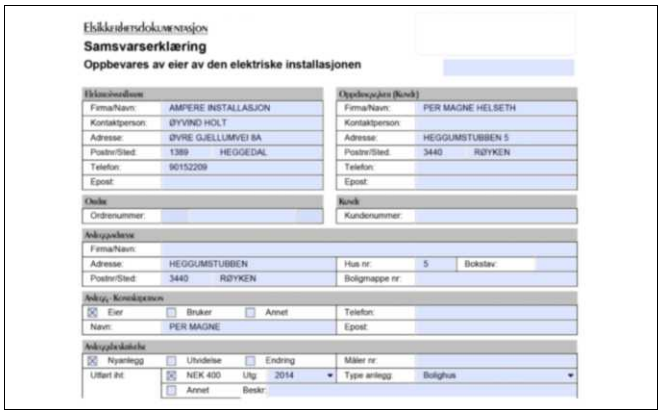
Kursoversikt på teknisk rom



Fordelerskap i hybel



Kursoversikt i hybel



Elektrisk installasjonsdokumentasjon
Samsvarserklæring
Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Firma/Navn:	AMPERE INSTALLASJON	Firma/Navn:	PER MAGNE HELSETH
Kontaktperson:	ØYVIND HOLT	Kontaktperson:	
Adresse:	ØVRE GJELLUMVEI 8A	Adresse:	HEGGUMSTUBBEN 5
Postnr/Sted:	1389 HEGGEDAL	Postnr/Sted:	3440 RØYKEN
Telefon:	90152209	Telefon:	
Epost:		Epost:	

Ordre: Ordrenummer:
Kunde: Kundenummer:

Anleggsadresse
Firma/Navn:
Adresse: HEGGUMSTUBBEN Hus nr: 5 Bokstav:
Postnr/Sted: 3440 RØYKEN Boligmappe nr:

Anlegg: Kontaktperson
☒ Eier ☐ Bruker ☐ Annet Telefon:
Navn: PER MAGNE Epost:

Anleggsinformasjon
☒ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☐ Endring Måler nr:
Utført iht: ☒ NEK 400 Utg: 2014 Type anlegg: Boligbus
☐ Annet Beskr:

Samsvarserklæring nyanlegg



Elektrisk installasjonsdokumentasjon

Arb.beskrivelse:

TILBUD PER MAGNE HELSETH 09.01.2019 ANTALL
PUNKTER, STIKK,BRYTER LAMPEPUNKT 197
OPPLEGG KURSER FREM TIL 1 PUNKT HOVED 37
TRÅDLØS RINGEKLOKKE 2
INNTAKSSKAP INK OV OG OVERSPENNINGSVERN 1
FORDELINGSSKAP INK KABEL INN MM 1
SIKRINGSSKAP 1 ETG 1
SIKRINGSSKAP HYBEL 1
RINGJORD 1
RINGJORD SÅLE EKSTRA MÅ IKKE HA 1
BYGGEMØTER
DOKUMENTASJON 1
KOMFYRVAKT LOVPÅLAGT 2
TILKOBLING TJØMMEMUFFE 1
PUNKT FOR UTELAMPE PÅ EGEN BRYTER 6
UTESTIKK 4
VARMEKABEL SLUSE 12,7 M2 1
VARMEKABEL TEKNISK 19,6 M2 1
VARMEKABEL OPPHOLD 1 ETG 17 M2 1
VARMEKABEL GANG HYBEL 1
VARMEKABEL BAD 4,2 M2 1
VARMEKABEL SOV 6,5 M2 1
VARMEKABEL SOV 10,2 M2 1
VARMEKABEL SOV 10,5 M2 1
VARMEKABEL HALL 1
VARMEKABEL GANG 1
VARMEKABEL SOV 8 M2 1
VARMEKABEL SOV 7,6 M2 1
KJELLERSTUE 7,6 M2 1
VARMEKABEL SOV 8 M2 1
VARMEKABEL BAD 6,6 M2 1
VARMEKABEL VASKERIOM 1
VARMEKABEL BAD 2 ETG 4,5 M2 1
DOWNLIGHTS LED 143
DOWNLIGHTS UTE 27
DIMMERE 32

Arb. beskrivelse til nyanlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Magne Helseth	Marie Fuhr Ellingsen

Gateadresse
Heggumstubben 11

Poststed	Postnr
RØYKEN	3440

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: fremtind

Polise/avtalenr.: 34062243

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260055

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Normal kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 ladebokser, 11KW

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, enheten er søkt og godkjent

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260055

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

Beskrivelse	Kontinuerlig radonmåling. Ligger godt under kravet på 100.

21.1 Radonmåling

År	2026
Verdi	50

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260055

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 18260055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Magne Helseth	2c463cddfbb66fdf032911f8ca48a9fcecfefe84	01.03.2026 19:04:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Ellingsen	a84915e6f9f3909f2451d9cc8972d85da78a18b4	04.03.2026 11:46:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260055

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Heggumstubben 11, 3440 RØYKEN**	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263404**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300799132**
Gårdsnummer **265**	Bruksnummer **241**
Seksjonsnummer **—**	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 **2020**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **380,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **286,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Sol, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **44,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **46,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 316 kWh**

Heggumstubben 11, 3440 RØYKEN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Ja**
Solceller **Ja**	

Heggumstubben 11, 3440 RØYKEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

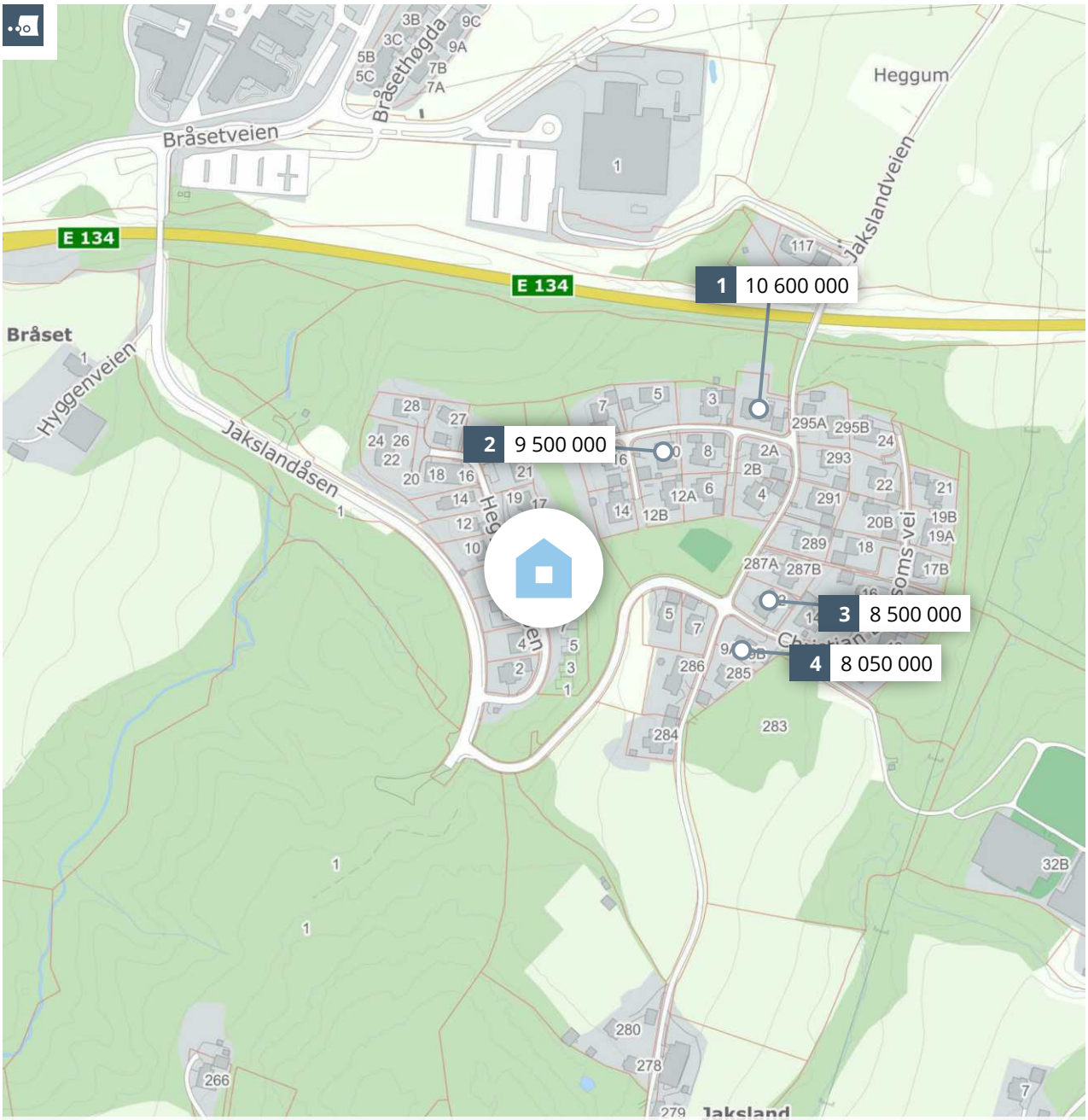
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

HEGGUMSTUBBEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 27.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heggumstubben 11, 3440 RØYKEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 265 BNR 241 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS HEGGUM

Verdivurdert til

12 000 000

-	12 000 000	31 496
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	381 m²	- m²	- m²	99 m²	- m²	- m²
Tomt					800 m²	
Byggeår					2020	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestre Heggumåsen 1 252 m² 2007 1 351 m² 5 sov	01.02.2021	10 490 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**42 063**
2	Vestre Heggumåsen 10 224 m² 2005 971 m² 5 sov	11.05.2024	10 950 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**42 411**
3	Christian Lingsoms vei 12 205 m² 2006 1 034 m² 3 sov	04.06.2024	8 500 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**41 463**
4	Christian Lingsoms vei 9 A 251 m² 2007 1 024 m² 6 sov	27.01.2026	7 990 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**32 072**

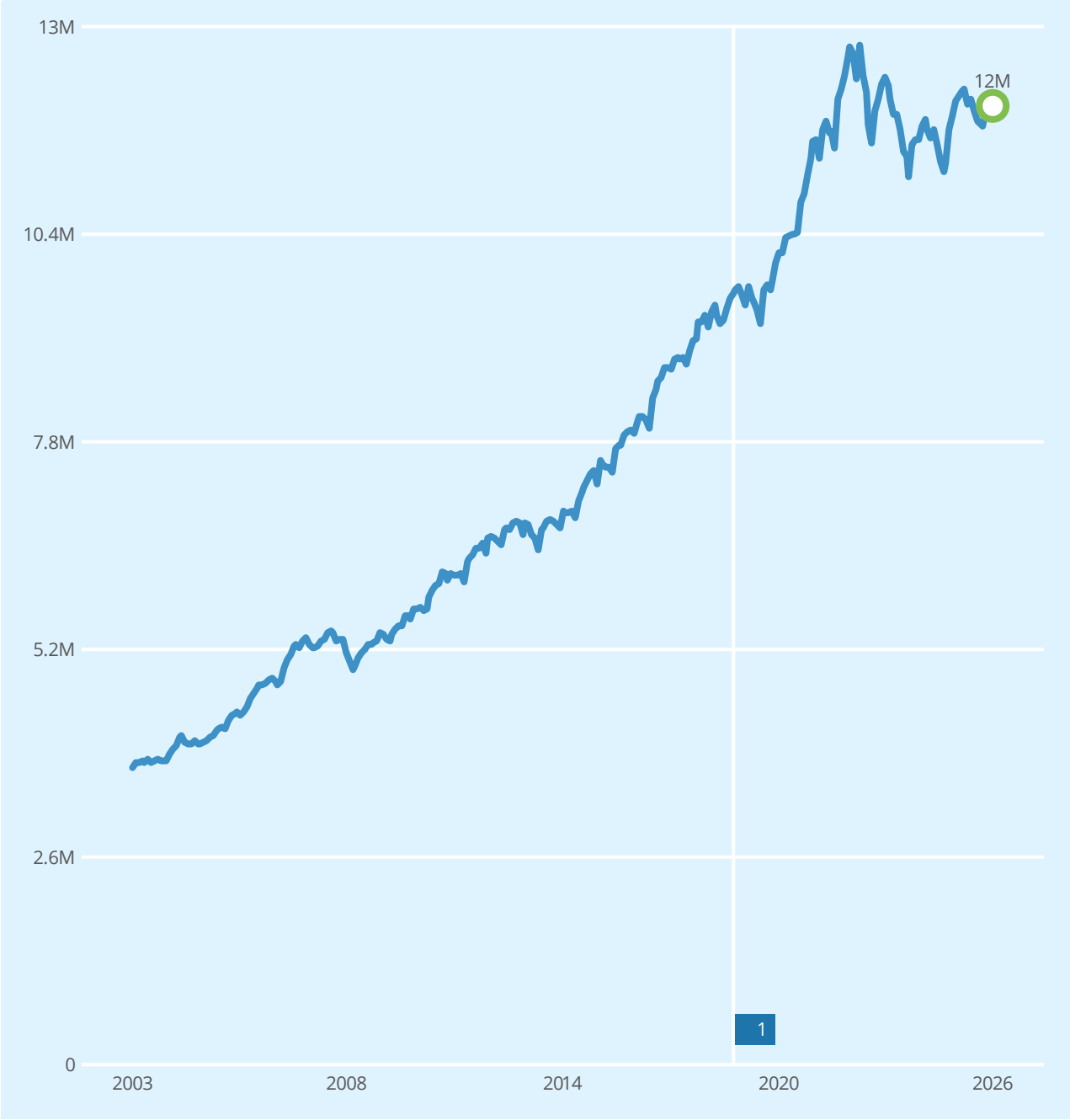
Frittliggende enebolig fra 2020 med stor integrert garasje. Hybel. Utsikt og meget solrikt.

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

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

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.11.2018		29.11.2018	-	2 000 000	-	2 000 000	2

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

Eneboliger til salgs i 3440 RØYKEN nå

6
eneboliger til salgs

7.1M
6.9M
6 617 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Eneboliger solgt i 3440 RØYKEN siste 9 mnd

18
eneboliger solgt

7.6M
7.3M
6 846 000 Prisantydning i snitt
6 604 000 Salgspris i snitt
6.4M
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
100
dager

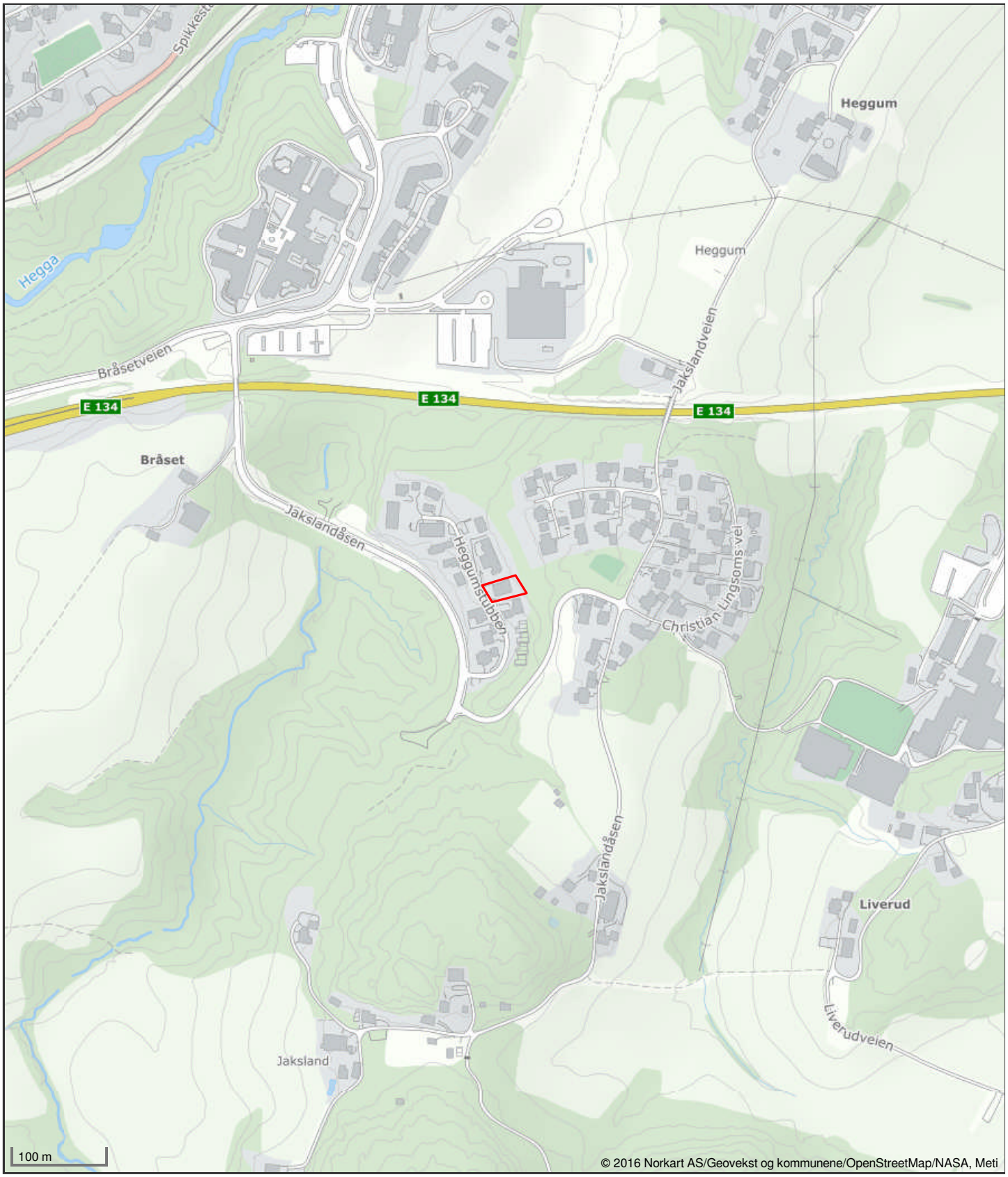
for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 312 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd
34 973 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
31 496 Heggumstubben 11
Totalpris 12 000 000

Utskriftsdato: 19.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 265/241//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 265/241
Adresse: Heggumstubben 11
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUS0 S20/2604	GBNR 265/241 L8174/20	01.04.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/2604

Delegasjonssak: 20/546

265/241 Ferdigattest - Nybygg enebolig
Heggumstubben Tiltakshaver: Per Magne Helseth

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.3.2020.
Søknaden var komplett til behandling 23.3.2020.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Teamkoordinator
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Unni Muland Rasmussen
Konsulent - Tilsyn
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

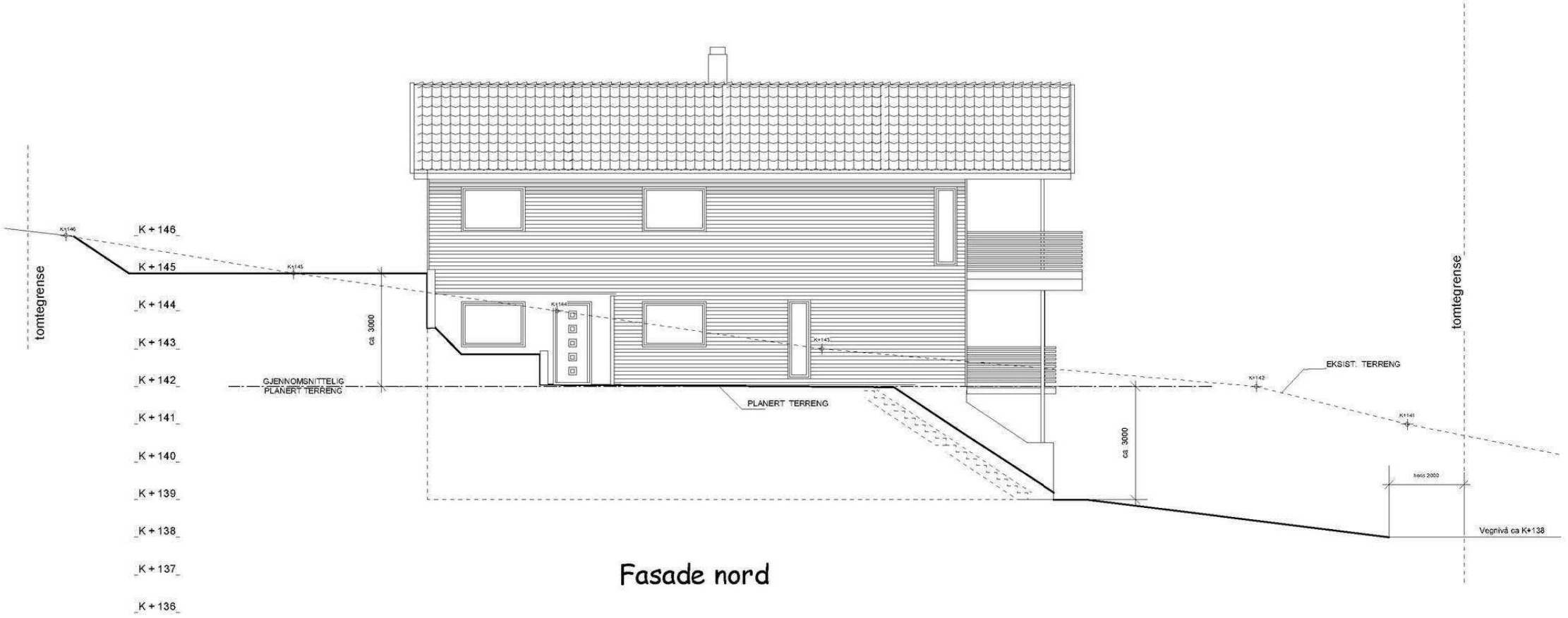
Irpa AS, Hallenåsen terrasse 6, 1389 HEGGEDAL
Kopi. Per Magne Helseth, Hallenåsen Terrasse 6, 1389 HEGGEDAL

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.



Fasade nord

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

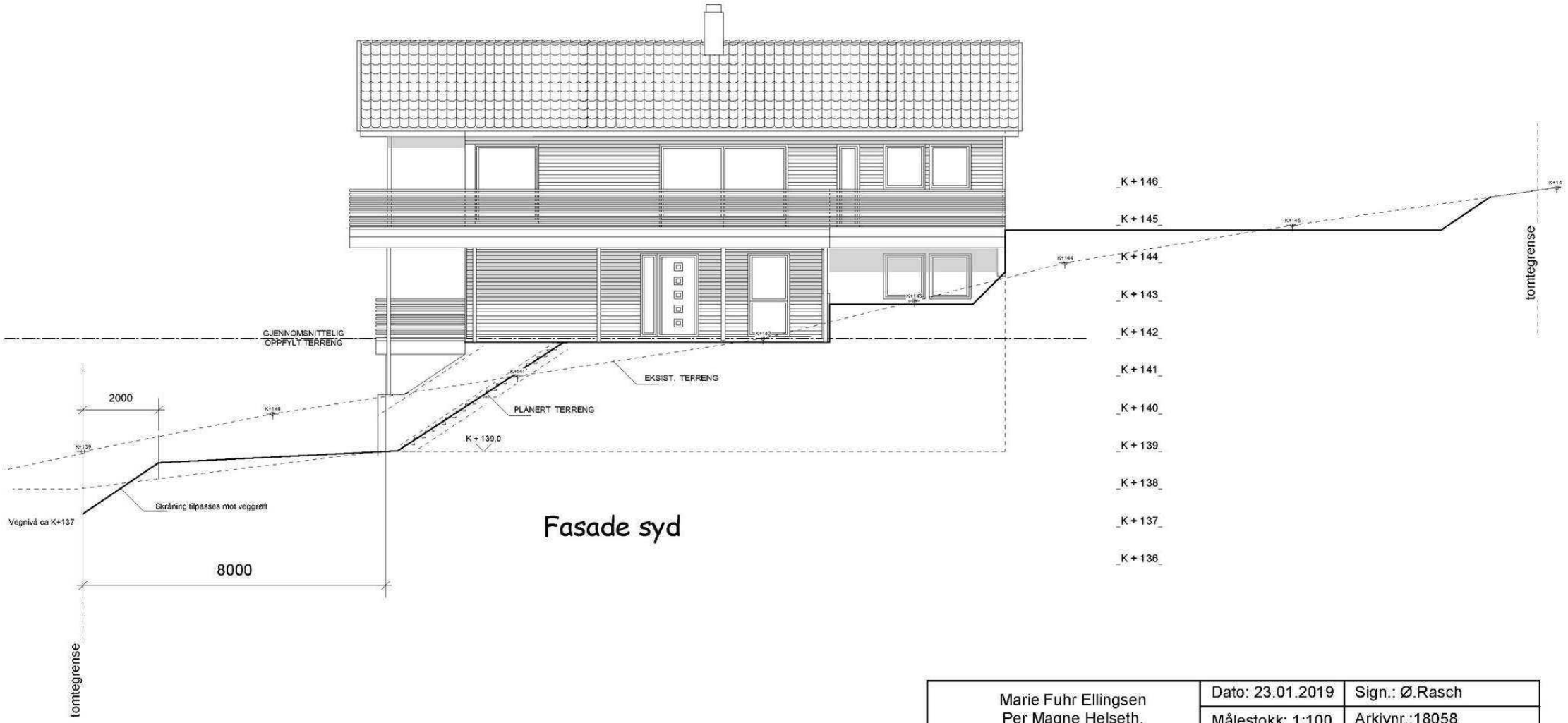
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Fasade syd

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

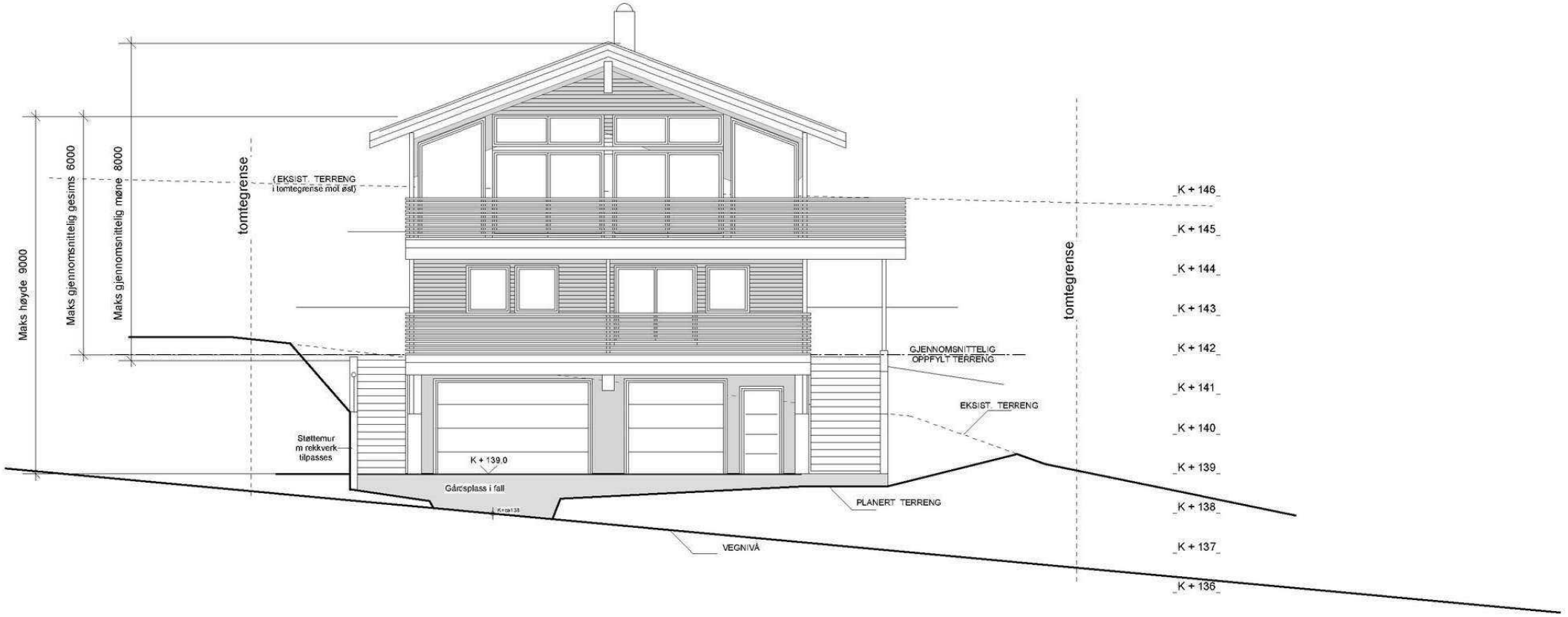
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Fasade vest

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

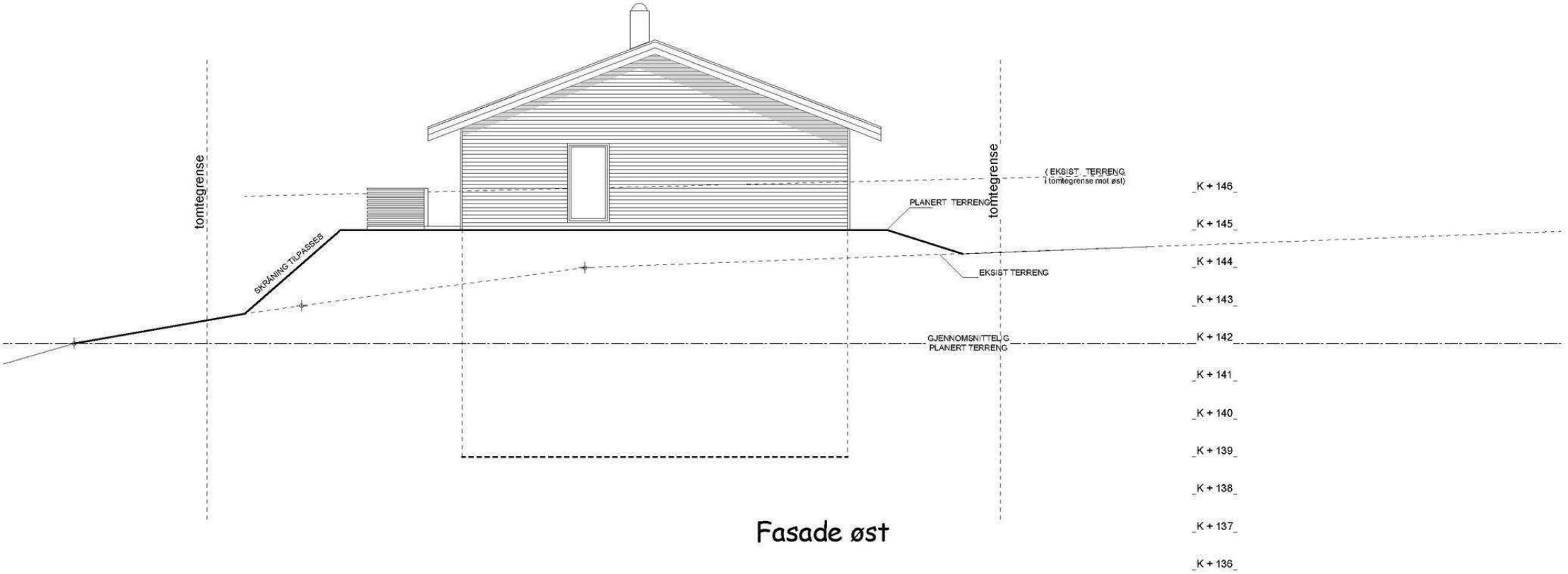
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES
UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Fasade øst

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

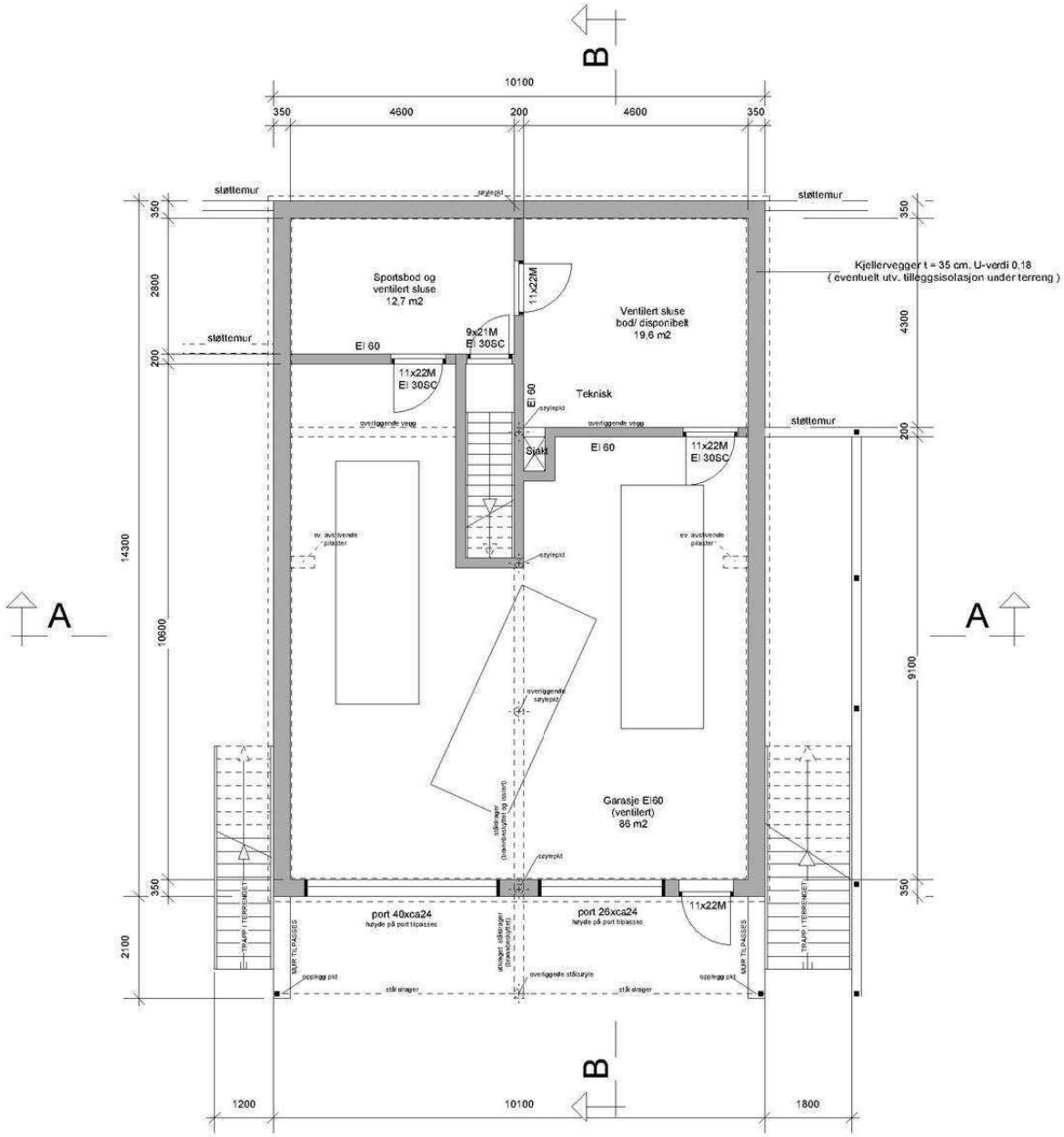
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



PLAN UNDERETASJE
Bruksareal 126,9 m2

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

BYA BYGNING	149,4 m2
Overbygd arealer og terrasse som regnes med i BYA	50,6 m2

Støpt isolert gulv på grunn i hht. SINTEF detaljer
Radontiltak

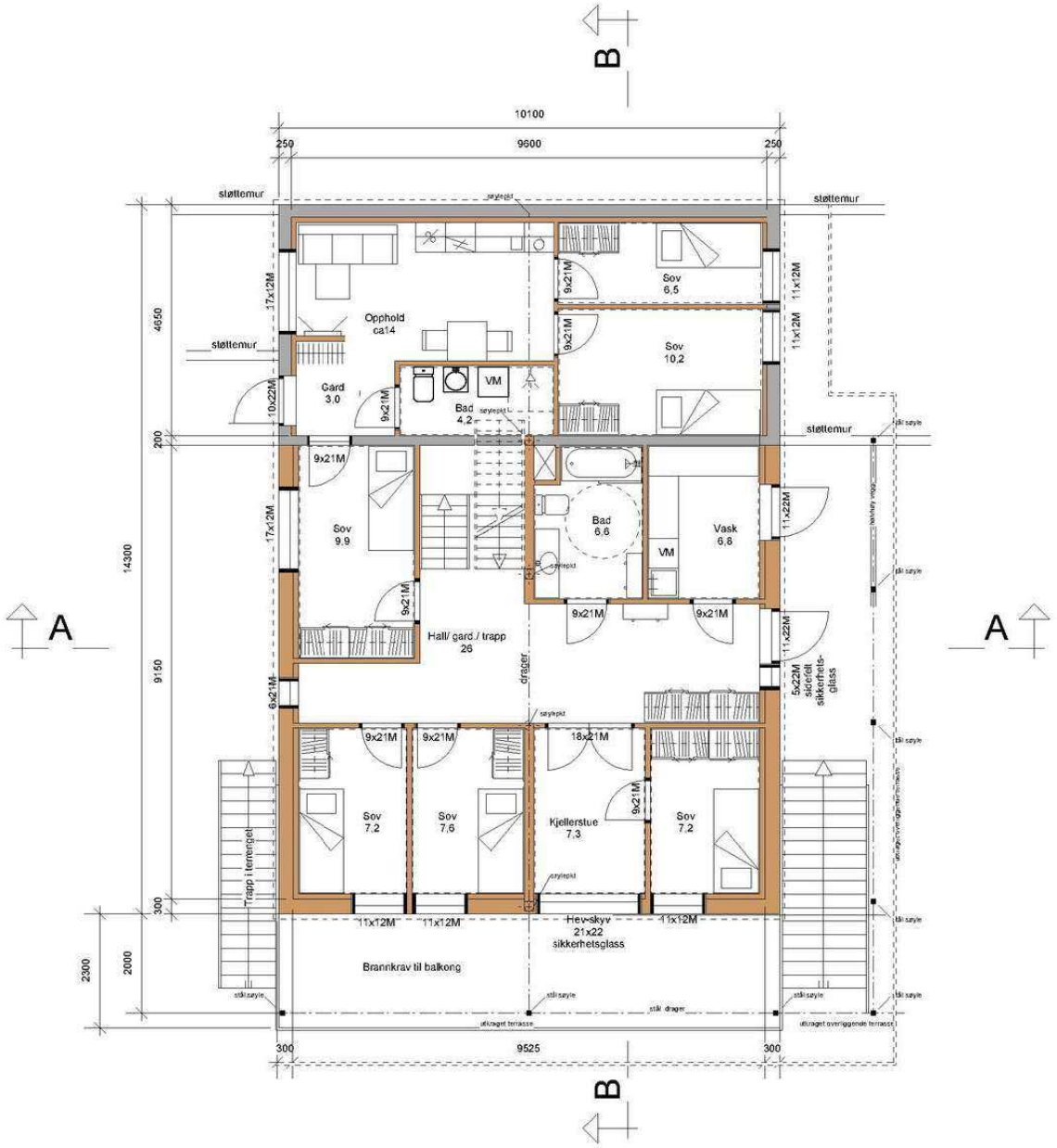
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



PLAN 1. ETASJE
Bruksareal 125,5 m2

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL
Kledning utlekting kommer i tillegg/ fratrekk

Vegger 300 mm elementer + 2 x 48 mm innlekting.
Alle støttemurer med høyde større enn 0,5 meter skal ha rekkverk

Plan 1. etasje

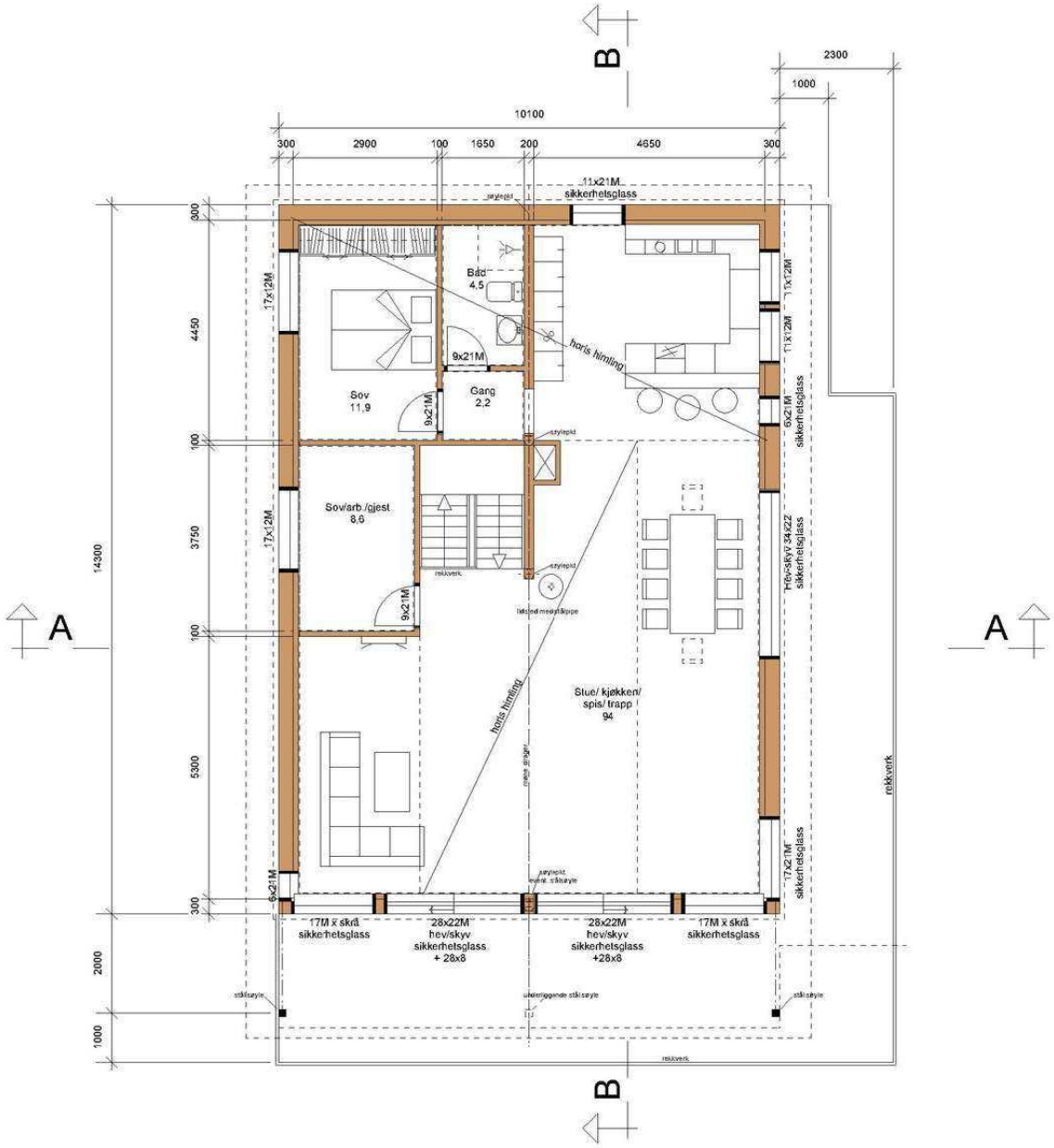
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019 | Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100 | Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



PLAN 2. ETASJE
Bruksareal 124,6 m2

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSNMÅL
Kledning utlekting kommer i tillegg/ fratrekk

Vegger 300 mm elementer + 2 x 48 mm innlekting

Plan 2. etasje

Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

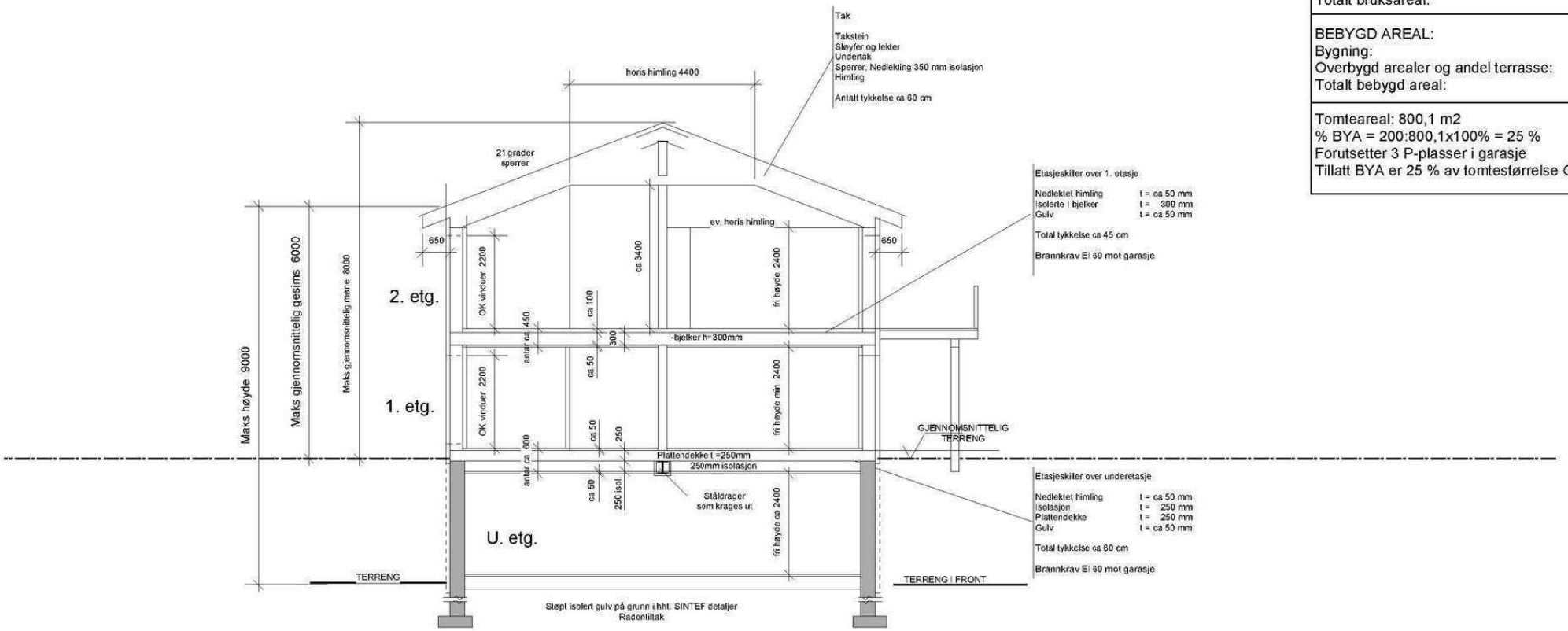
Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK

AREALER:	
BRUKSAREAL:	
Bruksareal Underetasje: (inkl. garasje)	126,9 m2
Bruksareal 1. etasje:	125,5 m2
Bruksareal 2 etasje:	124,6 m2
Totalt bruksareal:	377,0 m2
BEBYGD AREAL:	
Bygning:	149 m2
Overbygd arealer og andel terrasse:	51 m2
Totalt bebygd areal:	200 m2

Tomteareal: 800,1 m2
% BYA = 200:800,1x100% = 25 %
Forutsetter 3 P-plasser i garasje
Tillatt BYA er 25 % av tomtestørrelse O.K.



Snitt A - A

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

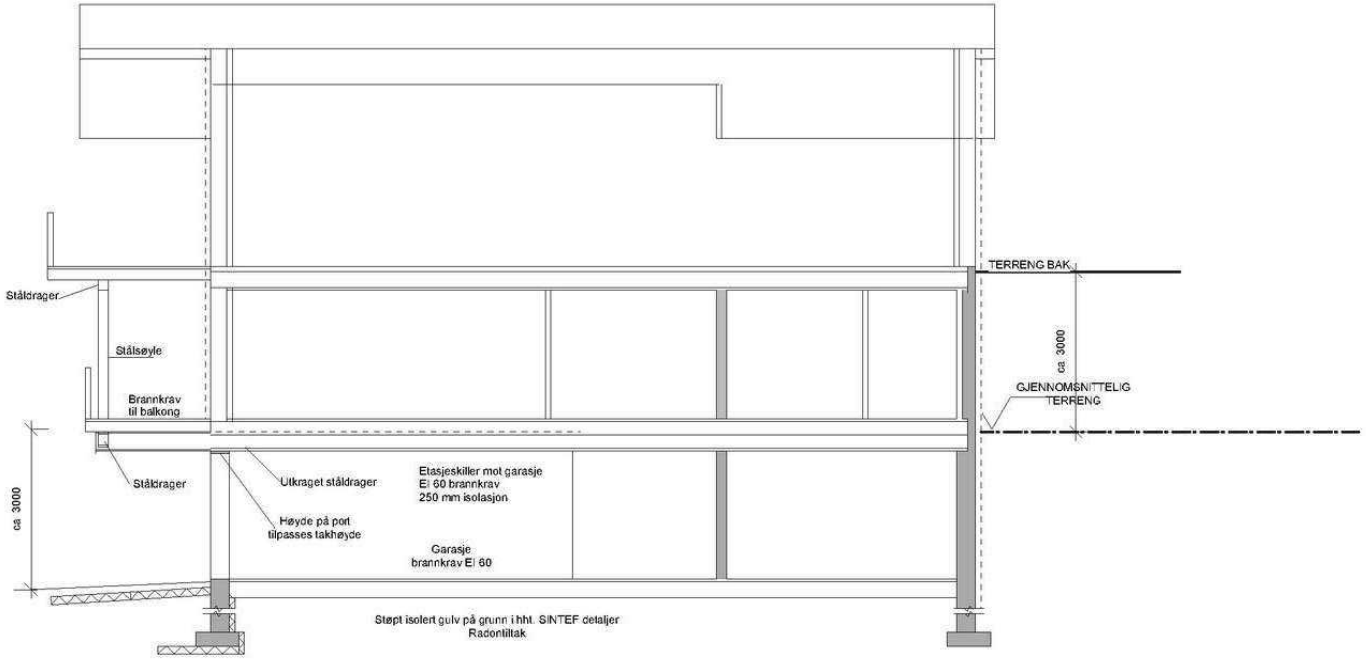
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019 | Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100 | Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

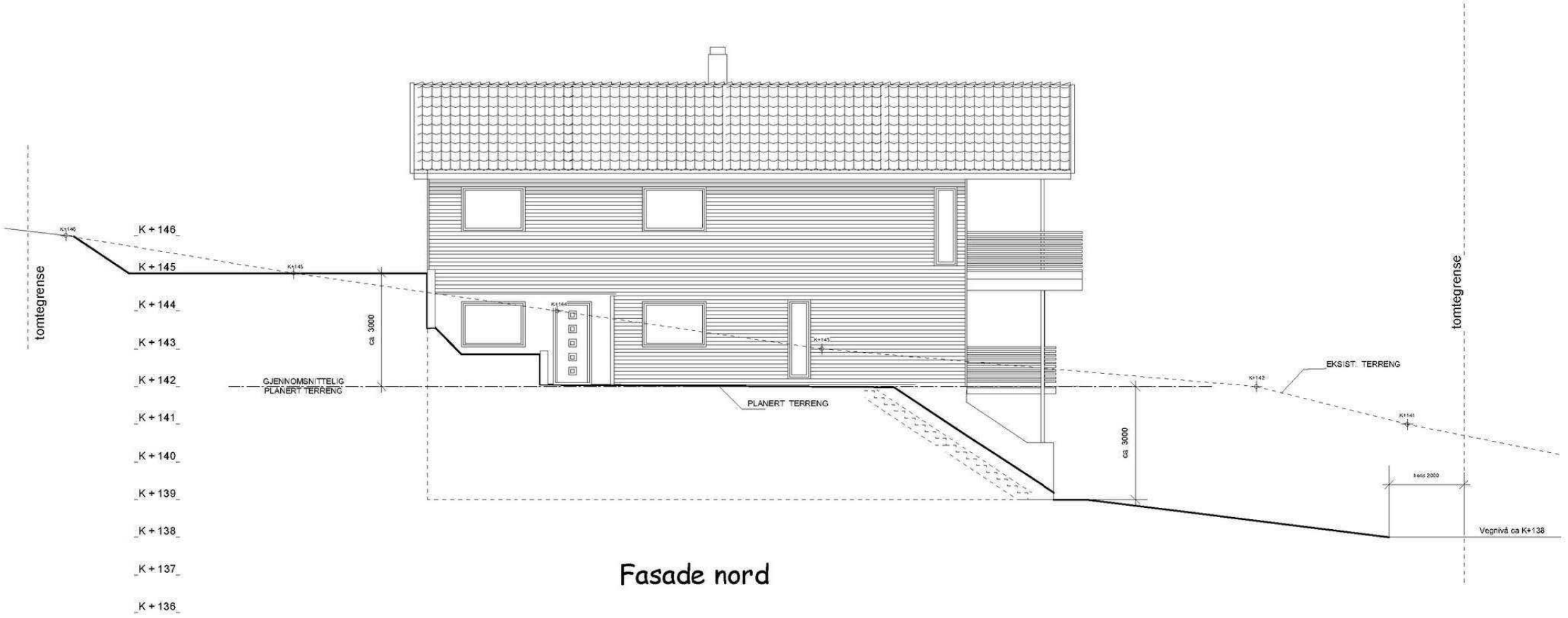
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Fasade nord

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

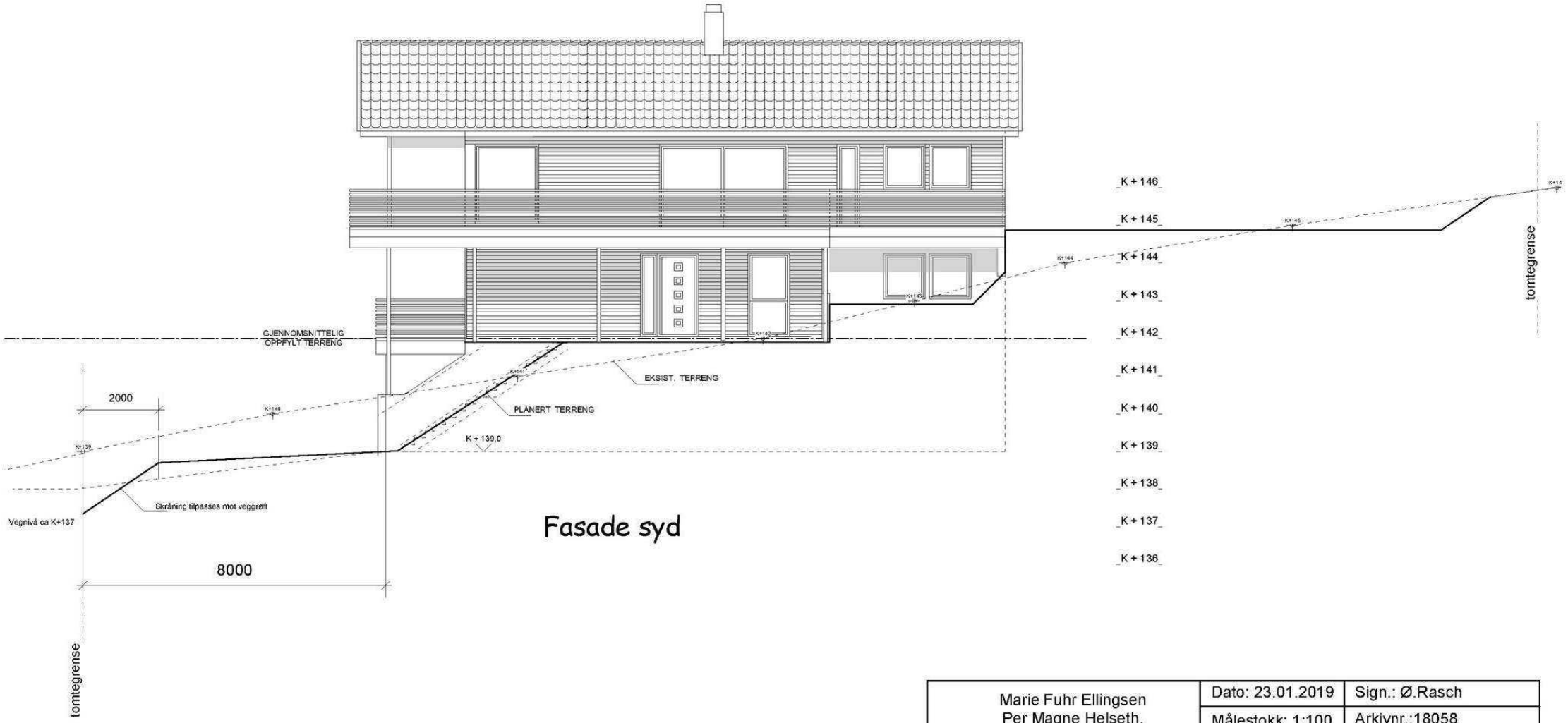
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Fasade syd

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

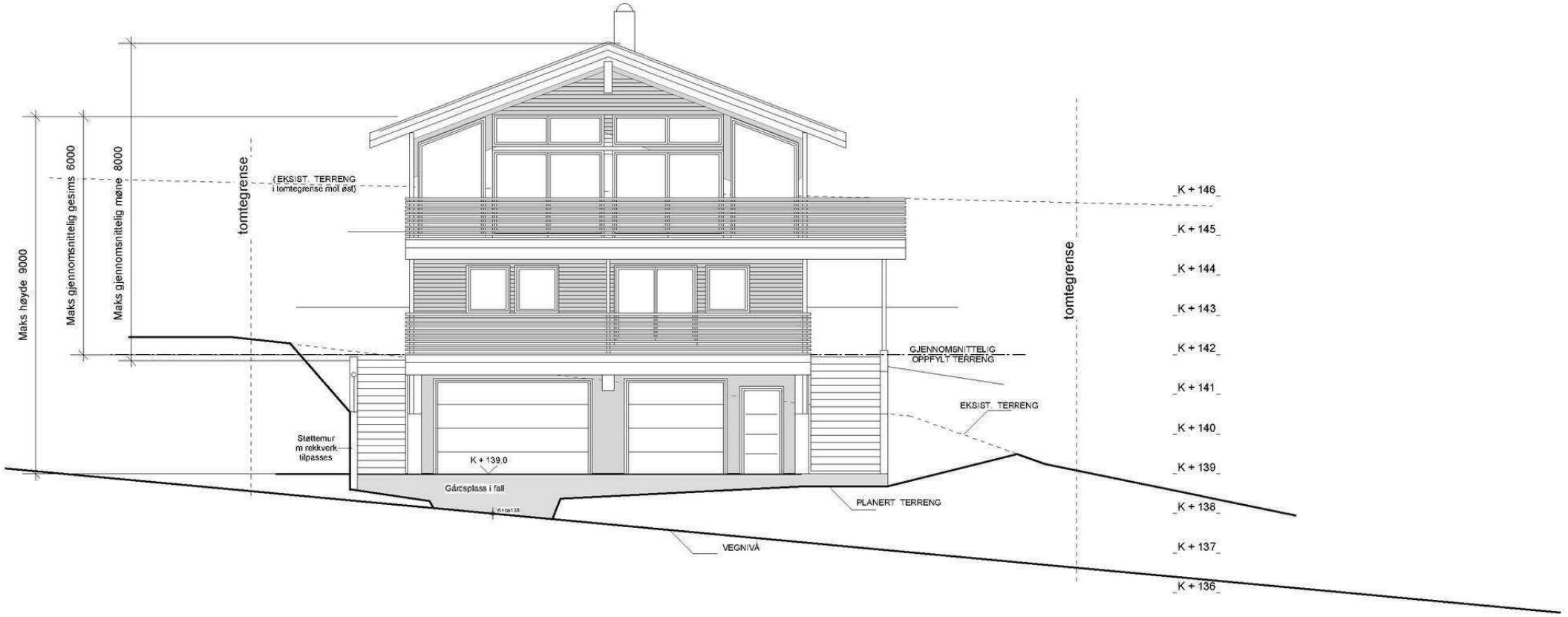
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Fasade vest

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

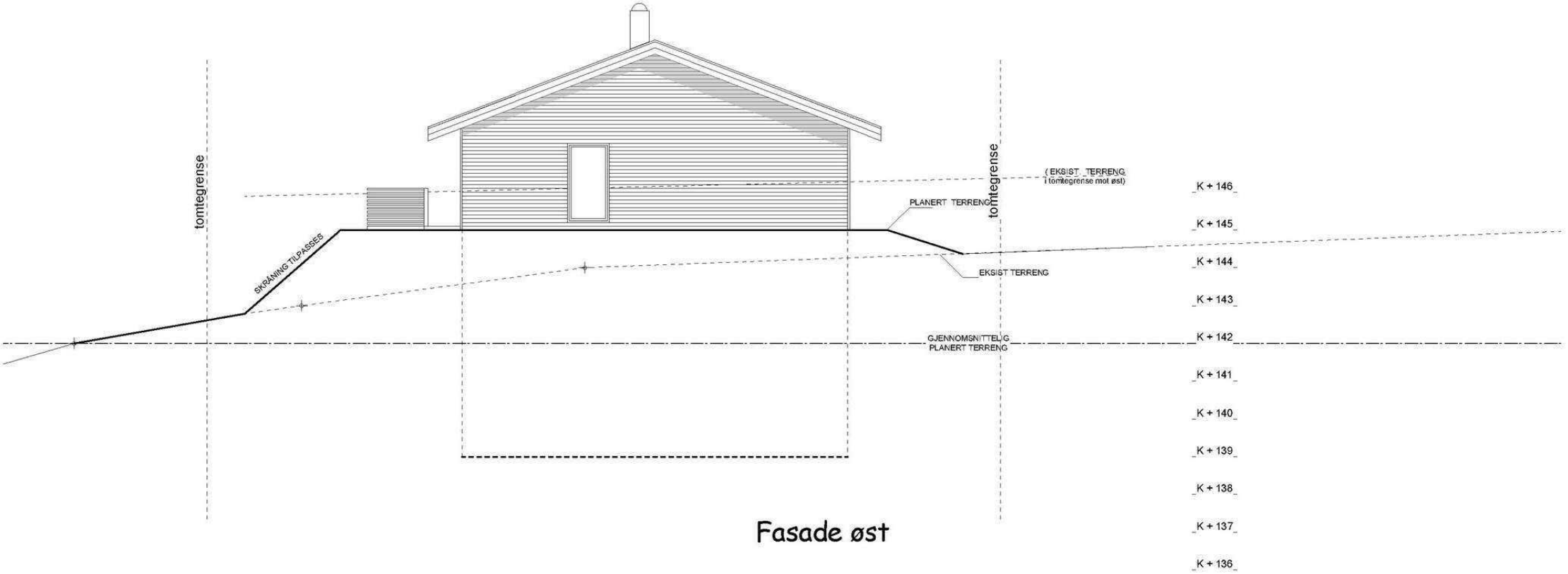
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES
UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Fasade øst

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

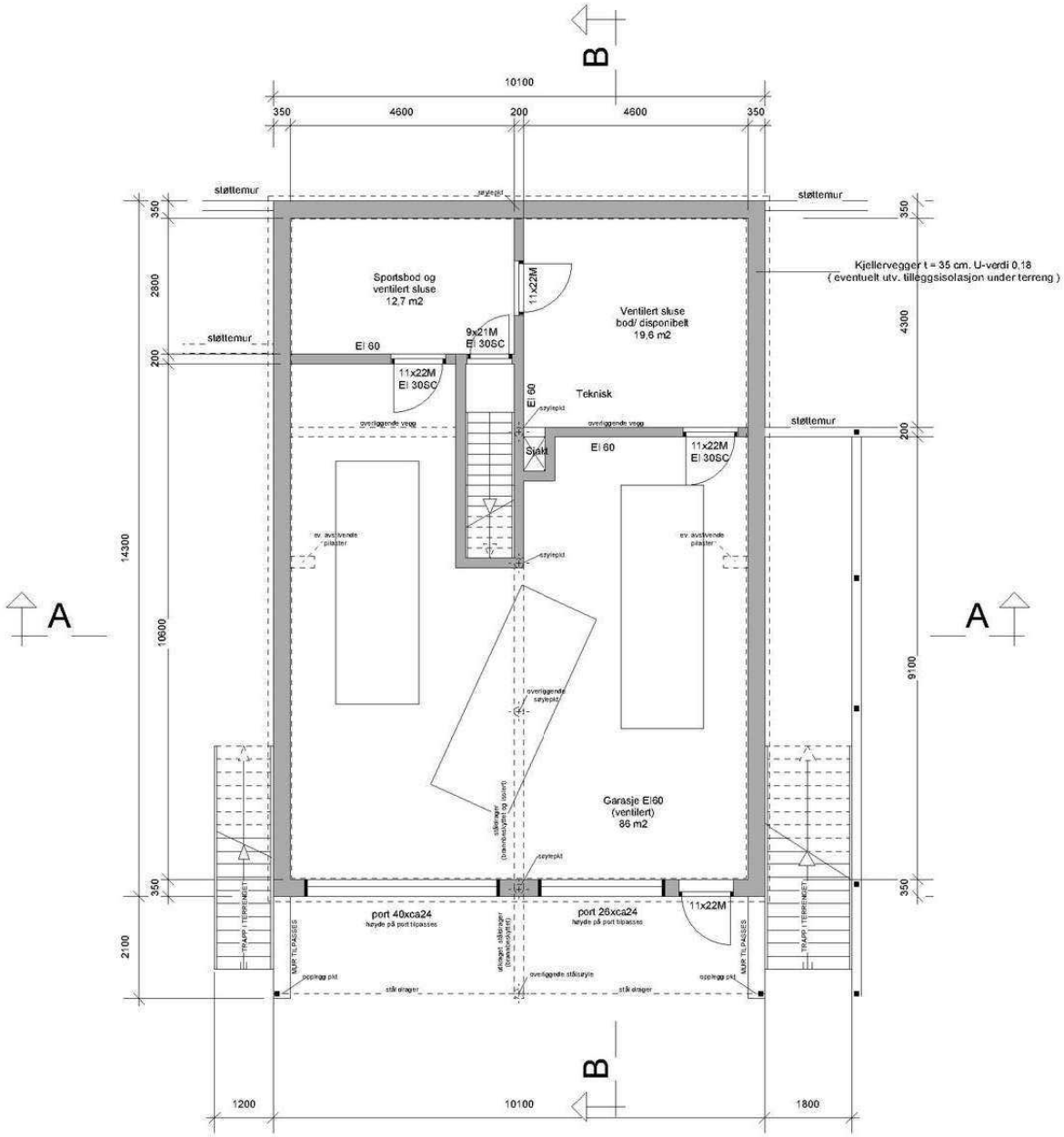
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



PLAN UNDERETASJE
Bruksareal 126,9 m2

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

BYA BYGNING	149,4 m2
Overbygd arealer og terrasse som regnes med i BYA	50,6 m2

Støpt isolert gulv på grunn i hht. SINTEF detaljer
Radontiltak

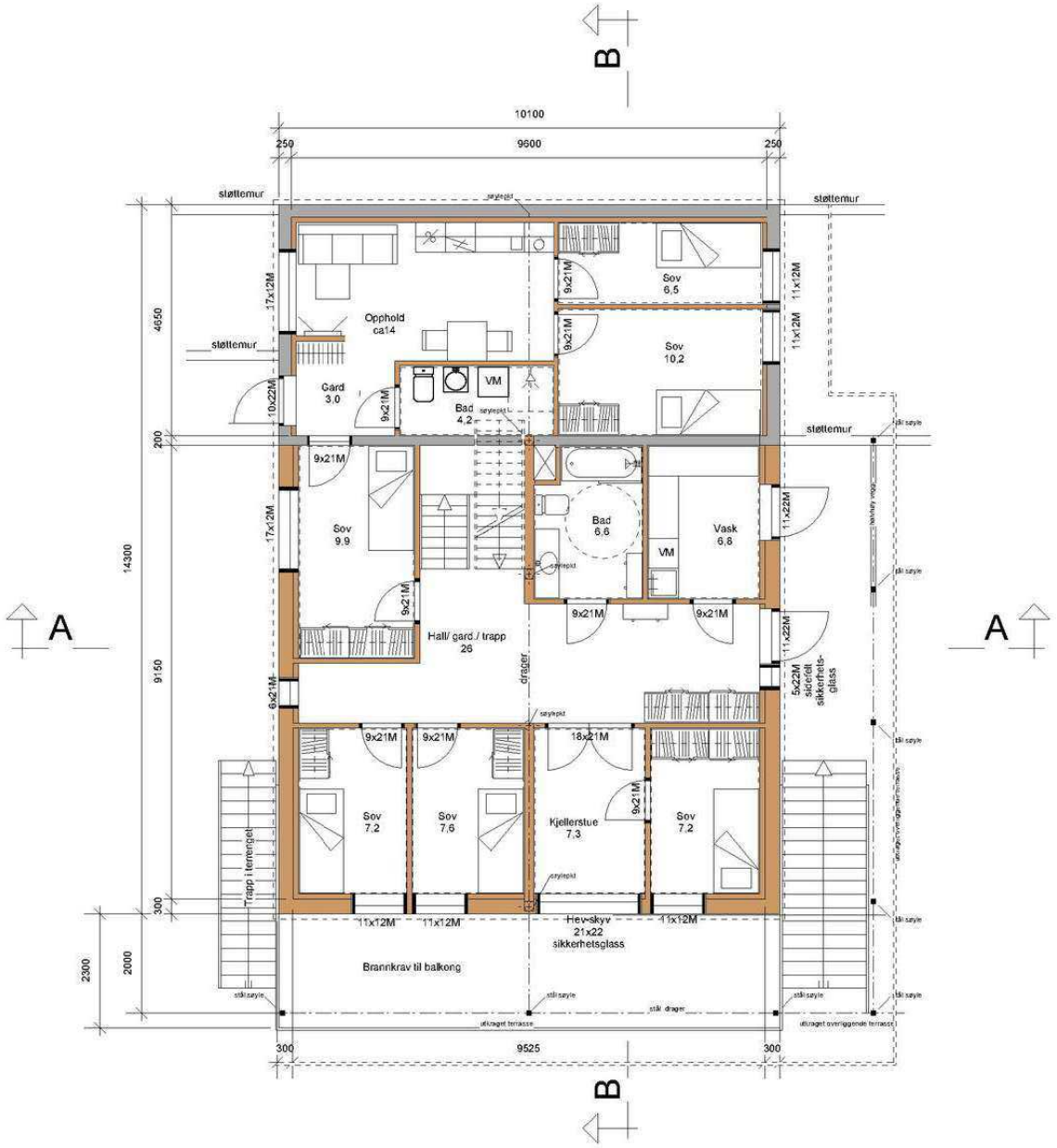
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



PLAN 1. ETASJE
Bruksareal 125,5 m2

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL
Kledning utlekting kommer i tillegg/ fratrekk

Vegger 300 mm elementer + 2 x 48 mm innlekting.
Alle støttemurer med høyde større enn 0,5 meter skal ha rekkverk

Plan 1. etasje

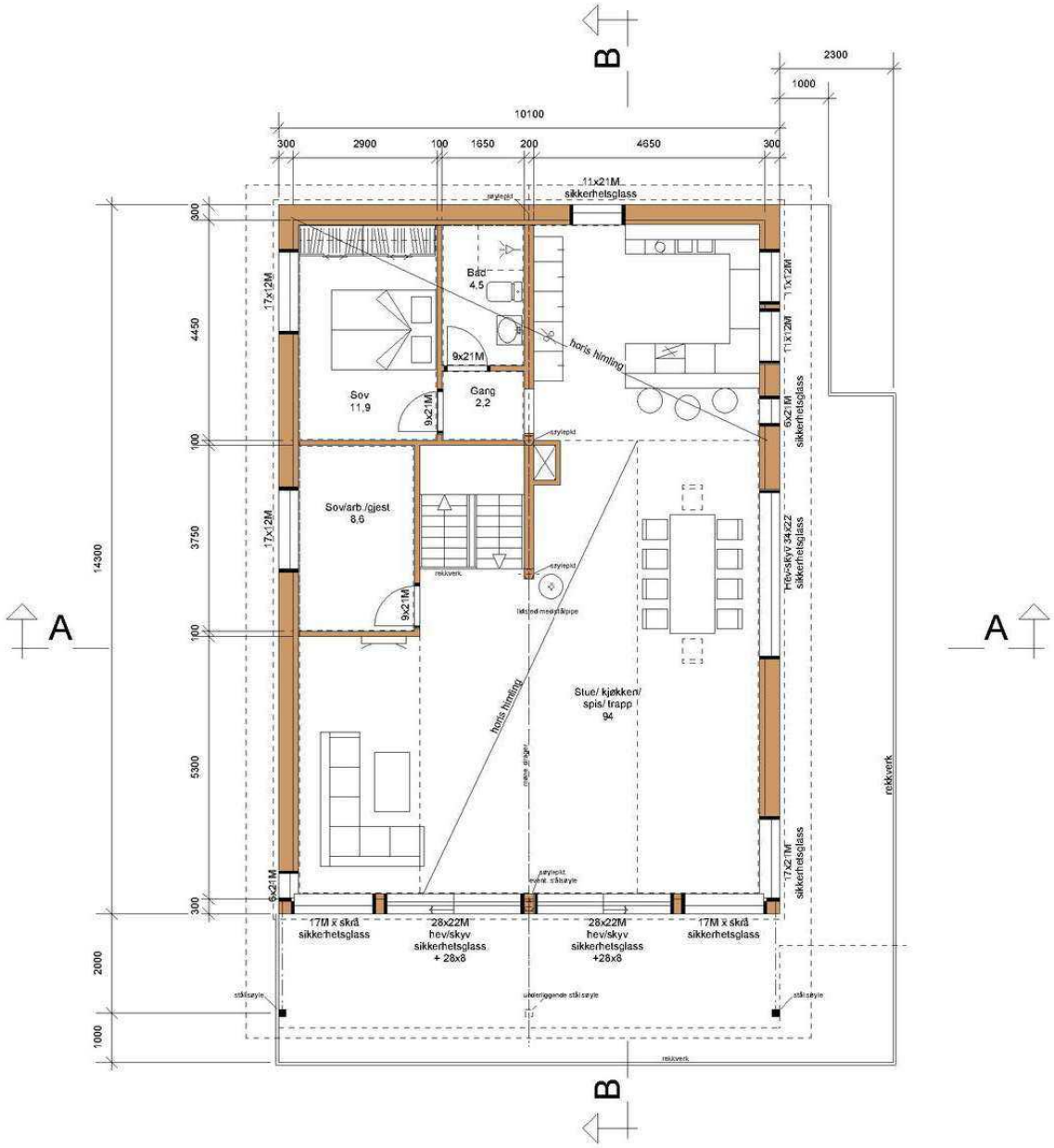
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019 | Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100 | Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



PLAN 2. ETASJE
Bruksareal 124,6 m2

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSNMÅL
Kledning utlekting kommer i tillegg/ fratrekk

Vegger 300 mm elementer + 2 x 48 mm innlekting

Plan 2. etasje

Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

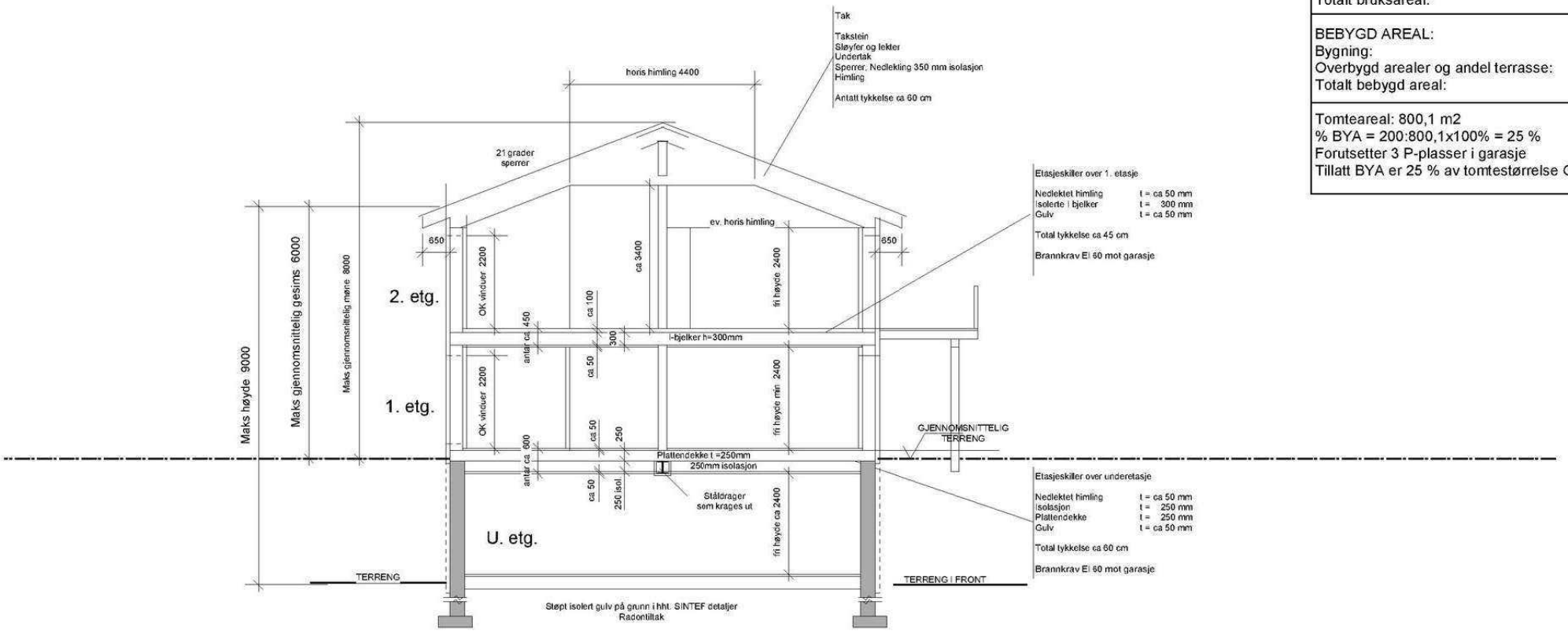
Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK

AREALER:	
BRUKSAREAL:	
Bruksareal Underetasje: (inkl. garasje)	126,9 m2
Bruksareal 1. etasje:	125,5 m2
Bruksareal 2 etasje:	124,6 m2
Totalt bruksareal:	377,0 m2
BEBYGD AREAL:	
Bygning:	149 m2
Overbygd arealer og andel terrasse:	51 m2
Totalt bebygd areal:	200 m2

Tomteareal: 800,1 m2
% BYA = 200:800,1x100% = 25 %
Forutsetter 3 P-plasser i garasje
Tillatt BYA er 25 % av tomtestørrelse O.K.



Snitt A - A

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

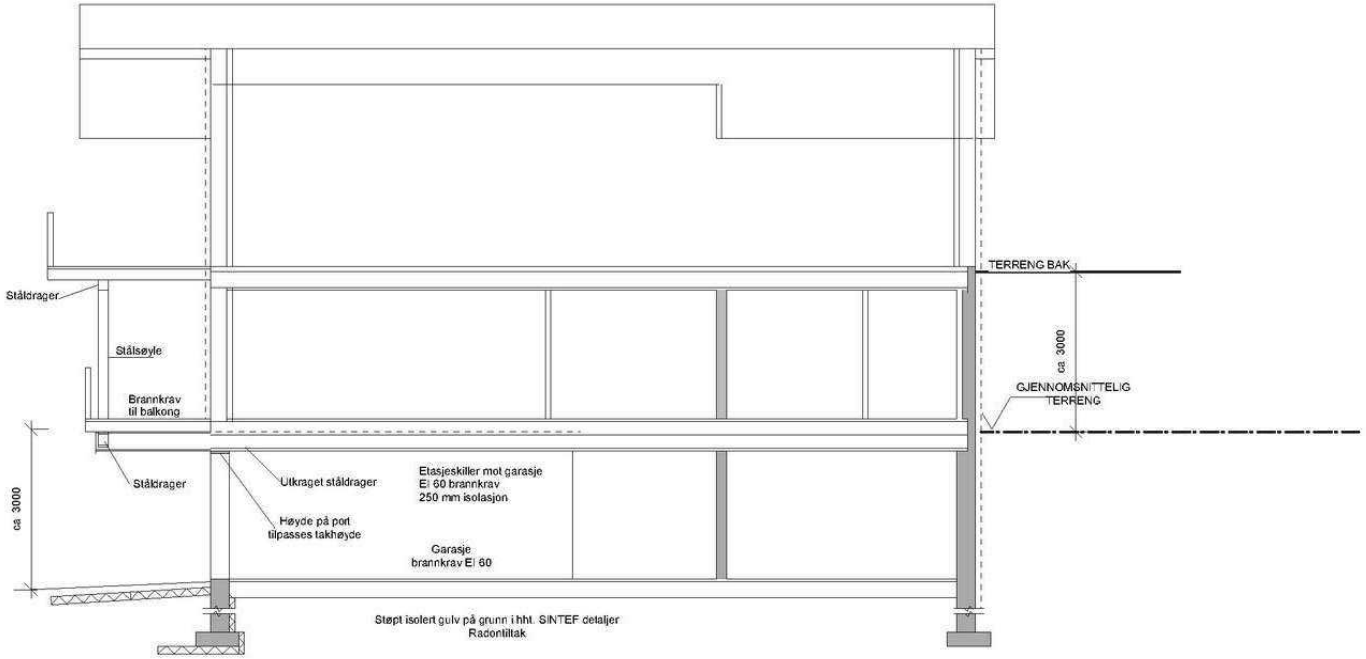
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019 | Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100 | Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

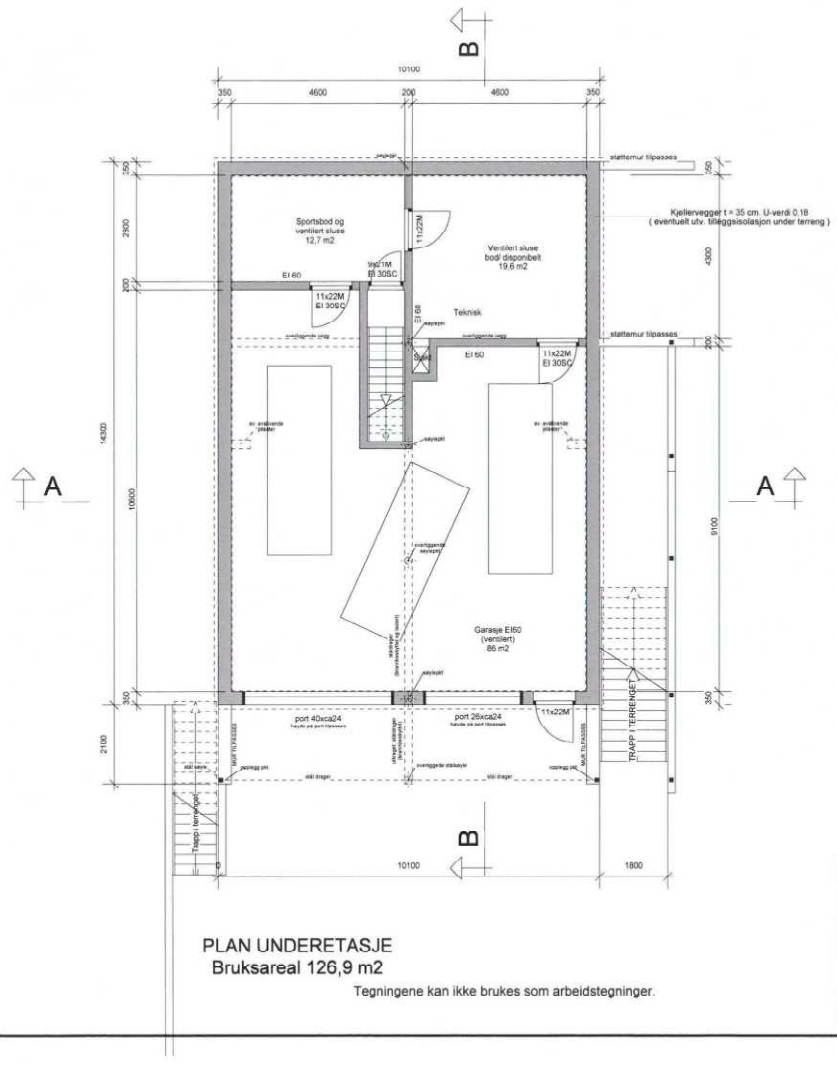
gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK

Vedlegg E - 1



PLAN UNDERETASJE
Bruksareal 126,9 m2

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

BYA BYGNING	149,4 m2
Overbygd arealer og terrasse som regnes med i BYA	50,6 m2

Støpt isolert gulv på grunn i hht. SINTEF detaljer
Radontiltak

19.03.2019 Revidert støttemurer mm. Ø.Rasch

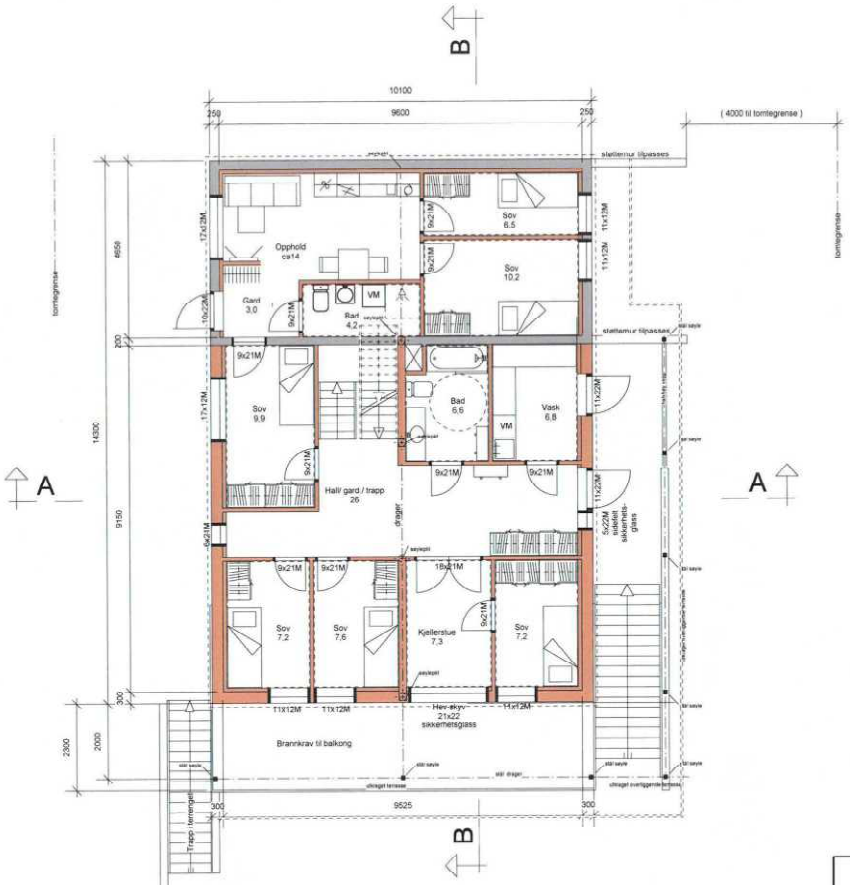
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



PLAN 1. ETASJE
Bruksareal 125,5 m2

Frittstående støttemur (tilpasses terrenget) maks h=1,0 meter > 1,0 meter fra tomtegrense

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL
Kledning utlekting kommer i tillegg/ fratrekk

Vegger 300 mm elementer + 2 x 48 mm innlekting.
Alle støttemurer med høyde større enn 0,5 meter skal ha rekkverk

Plan 1. etasje

19.03.2019 Revidert støttemurer mm. Ø Rasch

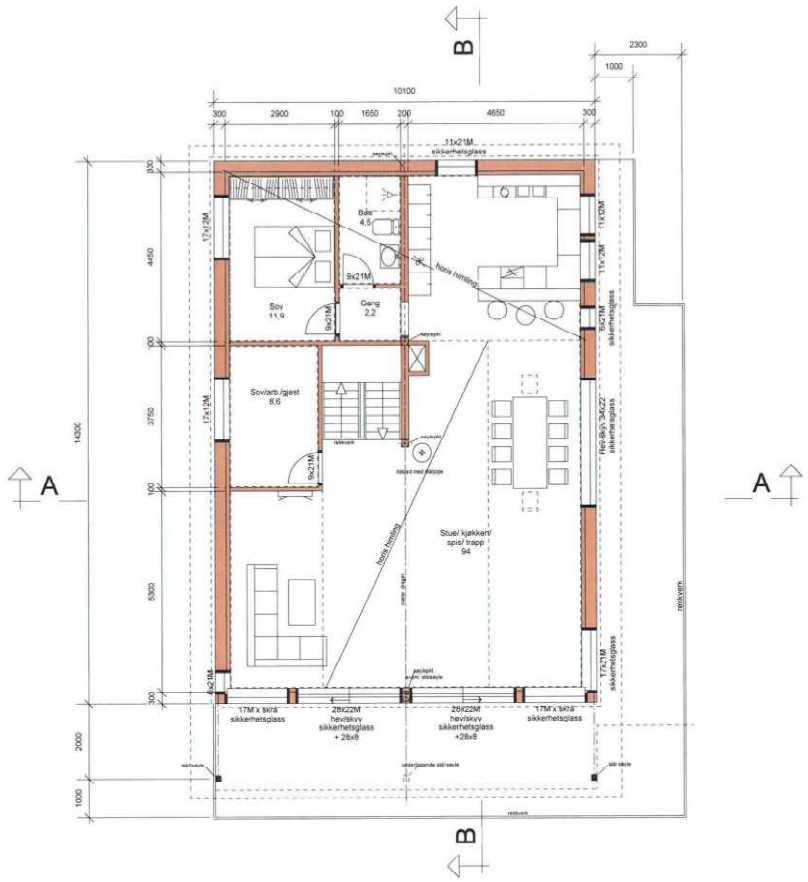
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



PLAN 2. ETASJE
Bruksareal 124,6 m2

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger

ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSNMÅL
Kledning utlekting kommer i tillegg/ fratrekk
Vegger 300 mm elementer + 2 x 48 mm innlekting

Plan 2. etasje

19.03.2019 Revidert støttemurer mm. Ø.Rasch

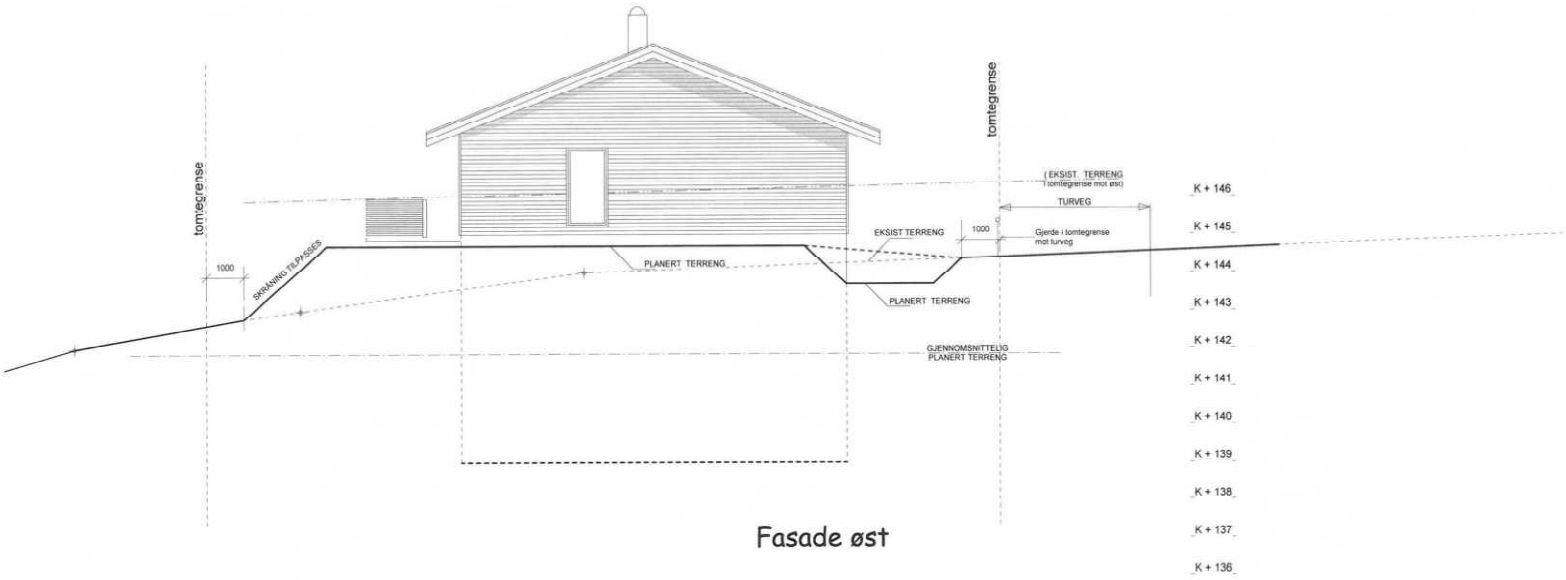
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



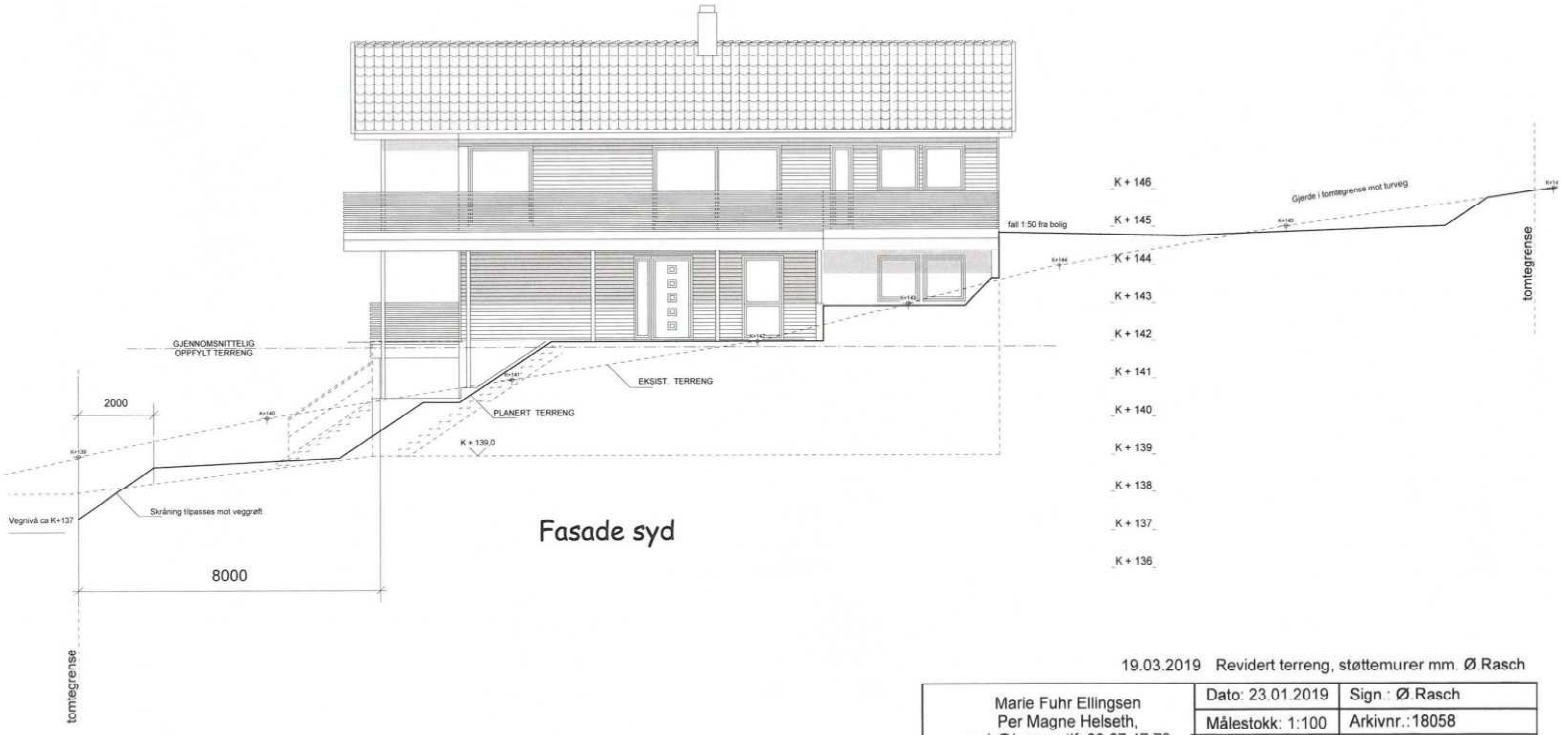
Fasade øst

19.03.2019 Revidert terreng, støttemurer mm. Ø.Rasch

Marie Fuhr Ellingsen Per Magne Helseth, pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72 gnr. 65 bnr.241, Jakslandåsen Røyken.	Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
	Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058
	HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS post@heggheims.no / +47 62 50 89 90	

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



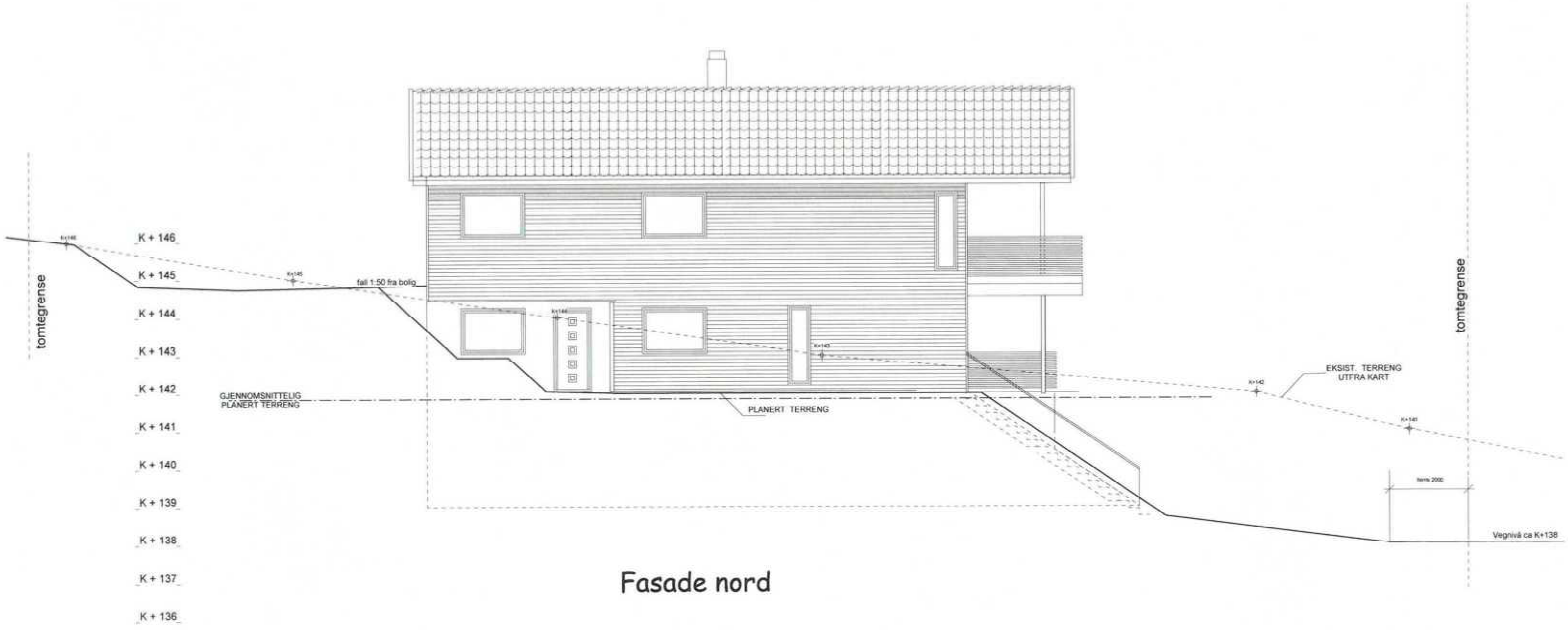
Fasade syd

19.03.2019 Revidert terreng, støttemurer mm. Ø Rasch

Marie Fuhr Ellingsen Per Magne Helseth, pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72 gnr. 65 bnr.241, Jakslandåsen Røyken.	Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø Rasch
	Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058
	HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS post@heggheims.no / +47 62 50 89 90	

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



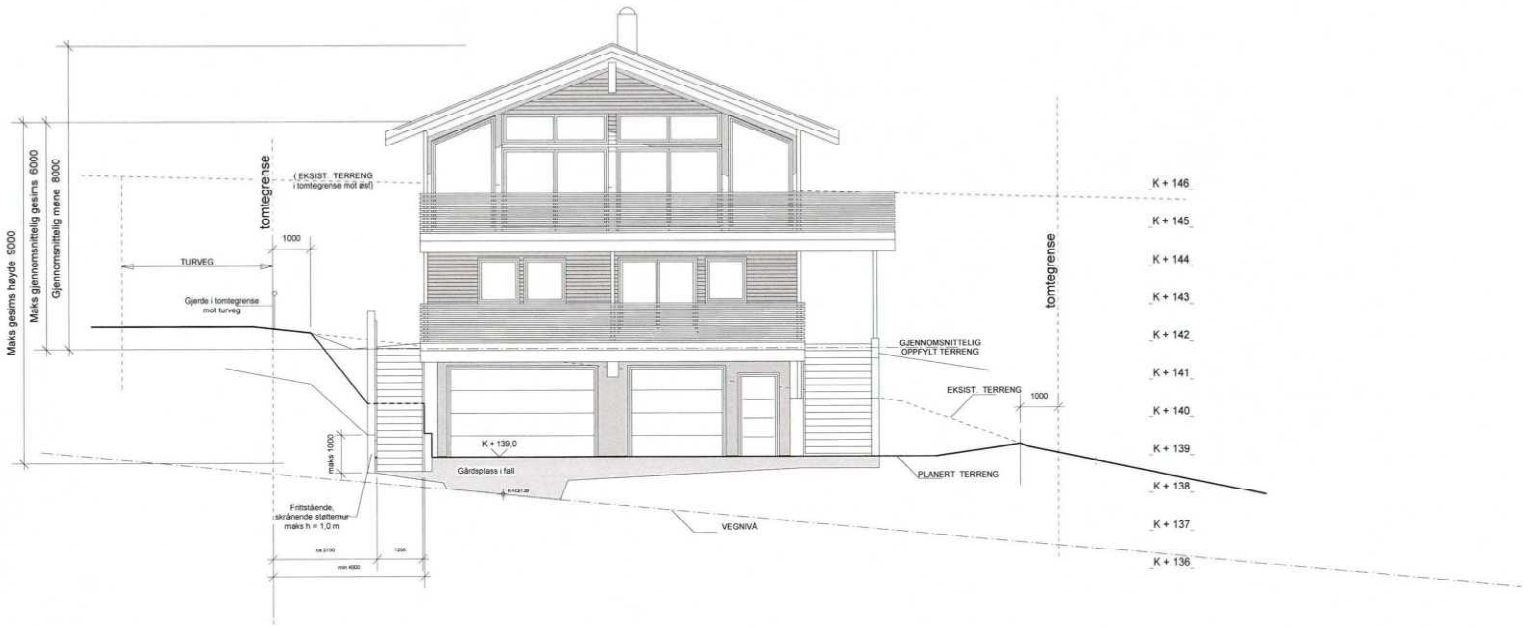
Fasade nord

19.03.2019 Revidert terreng, støttemurer mm. Ø.Rasch

Marie Fuhr Ellingsen Per Magne Helseth, pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72 gnr. 65 bnr.241, Jakslandåsen Røyken.	Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
	Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058
	HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS post@heggheims.no / +47 62 50 89 90	

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Fasade vest

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

19.03.2019 Revidert terreng, støttemurer mm. Ø.Rasch

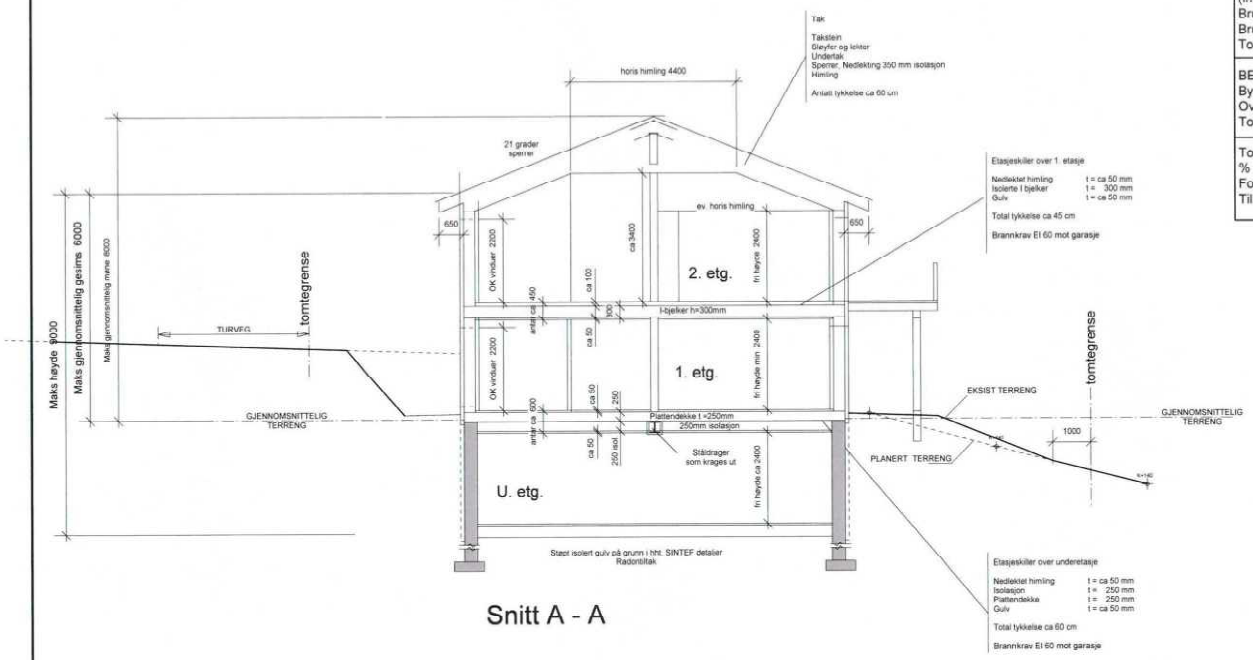
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth.
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Snitt A - A

AREALER:	
BRUKSAREAL:	
Bruksareal Underetasje: (inkl garasje)	126,9 m2
Bruksareal 1. etasje:	125,5 m2
Bruksareal 2 etasje:	124,6 m2
Totalt bruksareal:	377,0 m2
BEBYGD AREAL:	
Bygning:	149 m2
Overbygd arealer og andel terrasse:	51 m2
Totalt bebygd areal:	200 m2

Tomteareal: 800,1 m2
% BYA = 200:800,1x100% = 25 %
Forutsetter 3 P-plasser i garasje
Tillatt BYA er 25 % av tomtestørrelse O.K.

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

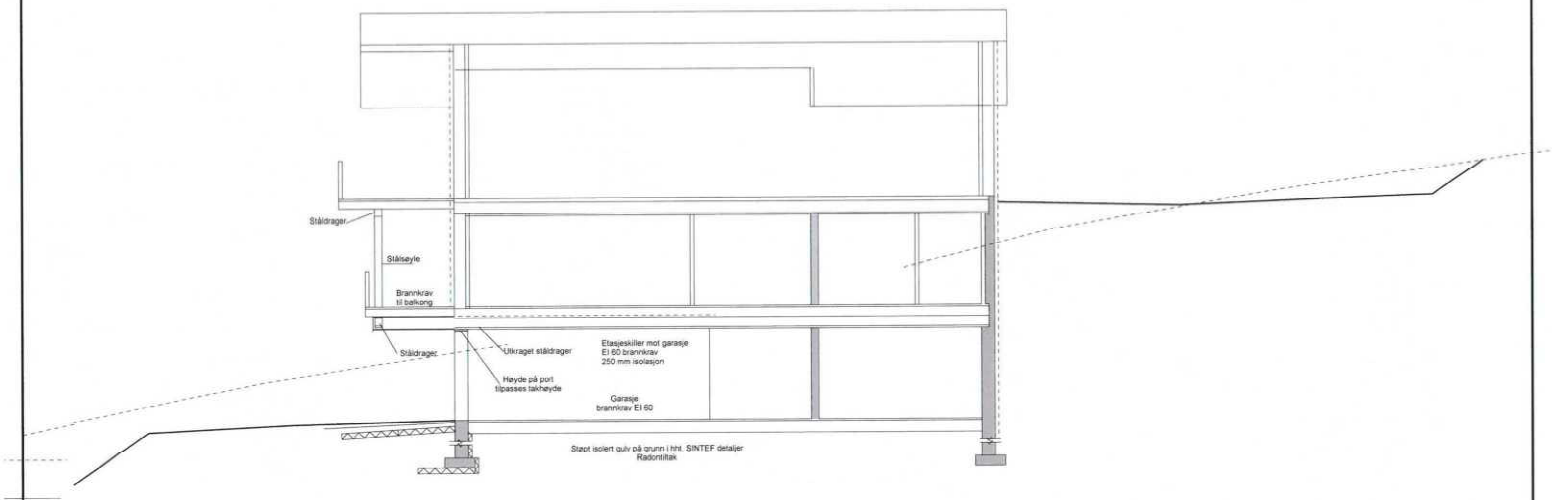
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth.
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019 | Sign.: Ø Rasch
Målestokk: 1:100 | Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

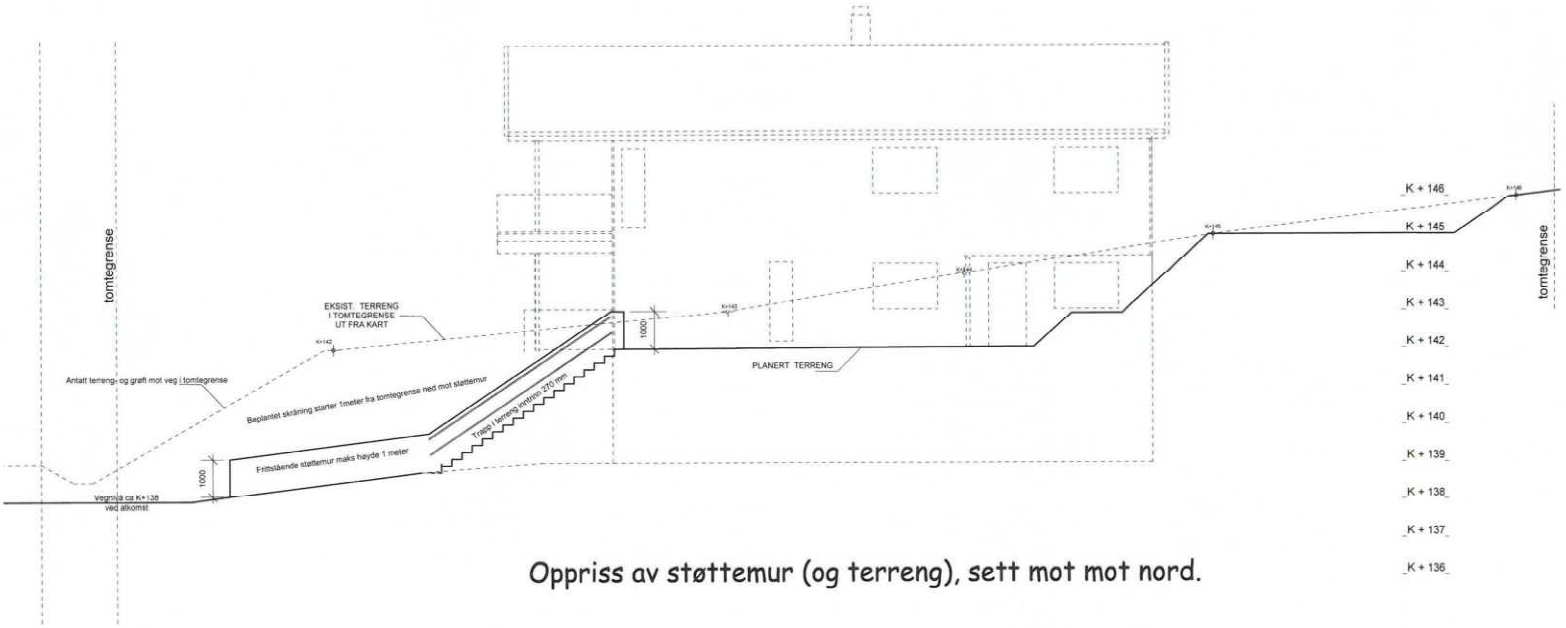
Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



Oppriss av støttemur (og terreng), sett mot mot nord.

Marie Fuhr Ellingsen
Per Magne Helseth,
pmh@irpa.no tlf. 93 07 47 72

gnr. 65 bnr.241,
Jakslandåsen Røyken.

Dato: 19.03.2019	Sign.: Ø Rasch
Målestokk: 1:100	Arkivnr.:18058

HEGGHEIMS
ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 50 89 90

Tegningene kan ikke brukes som arbeidstegninger.

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK

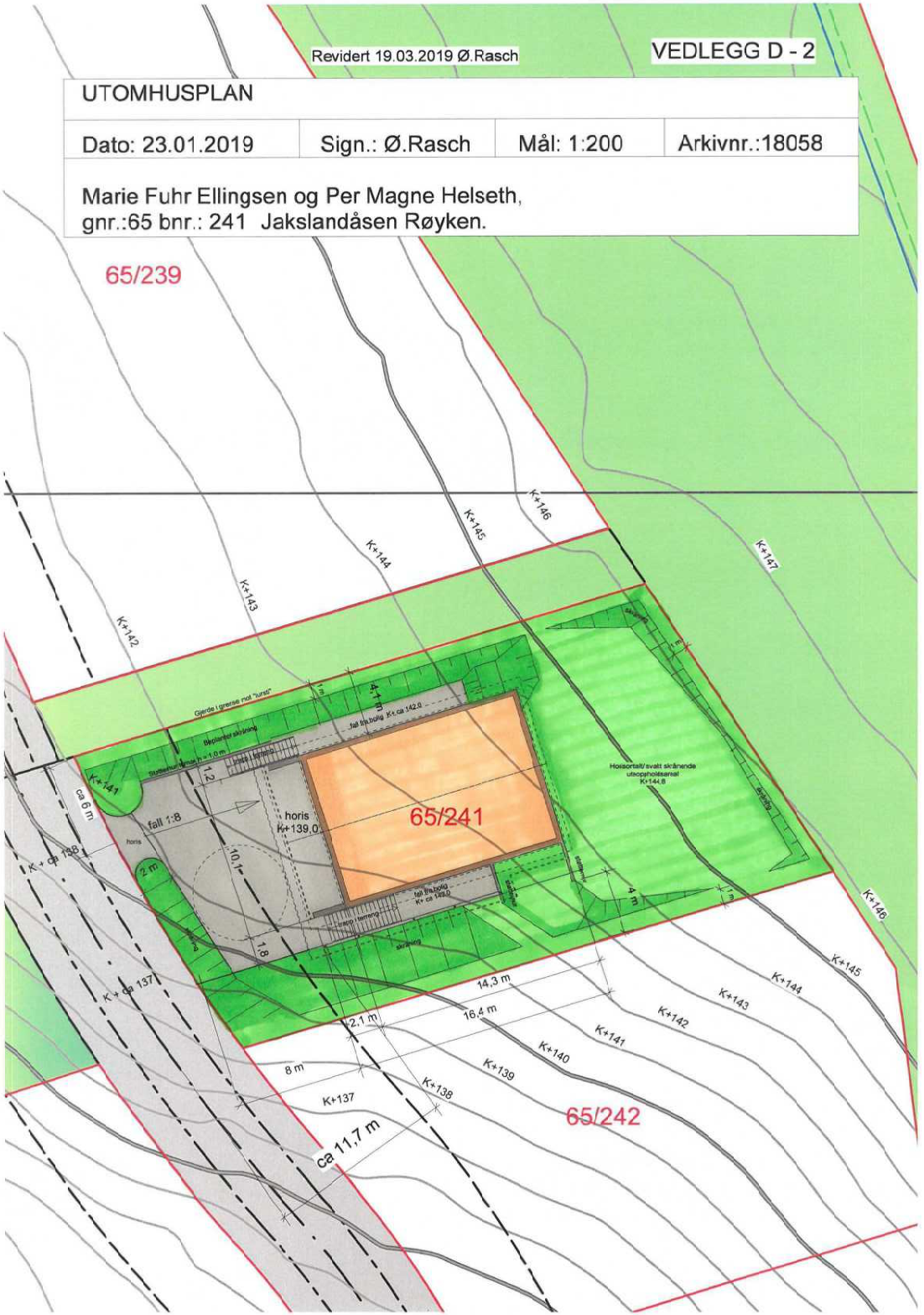
Revidert 19.03.2019 Ø.Rasch

VEDLEGG D - 2

UTOMHUSPLAN

Dato: 23.01.2019	Sign.: Ø.Rasch	Mål: 1:200	Arkivnr.:18058

Marie Fuhr Ellingsen og Per Magne Helseth,
gnr.:65 bnr.: 241 Jakslandåsen Røyken.



RØYKEN KOMMUNE

A3 SITUASJONSKART				
Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 241	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	JAKSLANDÅSEN AS, c/o NRE Norway AS,Karenslyst allé 2, 0278 OSLO (Hjemmelshaver)			

Målestokk 1:500
Ekv.: 1 meter
Dato: 7.11.2018

VIKTIG INFORMASJON: Kartet må skrives ut på A3-format



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere. Situasjonskartet er gyldig i ett år med mindre det har skjedd vesentlige endringer i området etter uttaksdato.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 265, Bruksnr 241	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Heggumstubben 11, gatenr 21414 3440 Røyken	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1905 10	Heggum Midtbygda
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070501 2154	Røyken Røyken

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.09.2018	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	800,1 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	Mottaker	3203/265/241	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/265/241	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	23.08.2018	Berørt	3203/265/241	0,0
	Matrikkelført:	07.02.2019	Berørt	3203/265/245	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.08.2018	Avgiver	3203/265/144	-10 723,7
	Matrikkelført:	03.09.2018	Berørt	0627/65/232	0,0
			Berørt	0627/65/233	0,0
			Berørt	0627/65/240	0,0
			Berørt	0627/65/244	0,0
			Berørt	3203/265/9	0,0
			Berørt	3203/265/159	0,0
			Berørt	3203/265/160	0,0
			Berørt	3203/265/161	0,0
			Berørt	3203/265/182	0,0
			Berørt	3203/265/209	0,0
			Berørt	3203/265/210	0,0
			Berørt	3203/265/211	0,0
			Berørt	3203/265/212	0,0
			Berørt	3203/265/225	0,0
			Berørt	3203/265/226	0,0
			Berørt	3203/265/227	0,0
			Berørt	3203/265/228	0,0
			Berørt	3203/265/229	0,0
			Berørt	3203/265/230	0,0
			Berørt	3203/265/231	0,0
			Berørt	3203/265/234	0,0
			Berørt	3203/265/235	0,0
			Berørt	3203/265/236	0,0
			Berørt	3203/265/237	0,0
			Berørt	3203/265/238	0,0
			Berørt	3203/265/239	0,0
			Berørt	3203/265/241	0,0
			Berørt	3203/265/242	0,0
			Berørt	3203/265/243	0,0
			Berørt	3203/267/19	0,0
			Berørt	3203/267/20	0,0
			Mottaker	3203/265/245	10 723,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.08.2018	Avgiver	3203/265/144	-800,0
	Matrikkelført:	03.09.2018	Berørt	3203/265/241	0,0
			Mottaker	3203/265/242	800,0
Annen forretningstype	Forretning:	23.08.2018	Berørt	3203/265/241	0,0
	Matrikkelført:	07.02.2019	Berørt	3203/265/242	0,0
			Berørt	3203/265/245	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.08.2018	Avgiver	3203/265/144	-800,1
	Matrikkelført:	03.09.2018	Mottaker	3203/265/241	800,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heggumstubben 11	Bolig	377,0	Kjøkken	10	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	200,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	377,0	Igangset.till.:	26.03.2019
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	01.04.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	377,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300799132			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			126,9		126,9				
H01	1		125,5		125,5				
H02			124,6		124,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



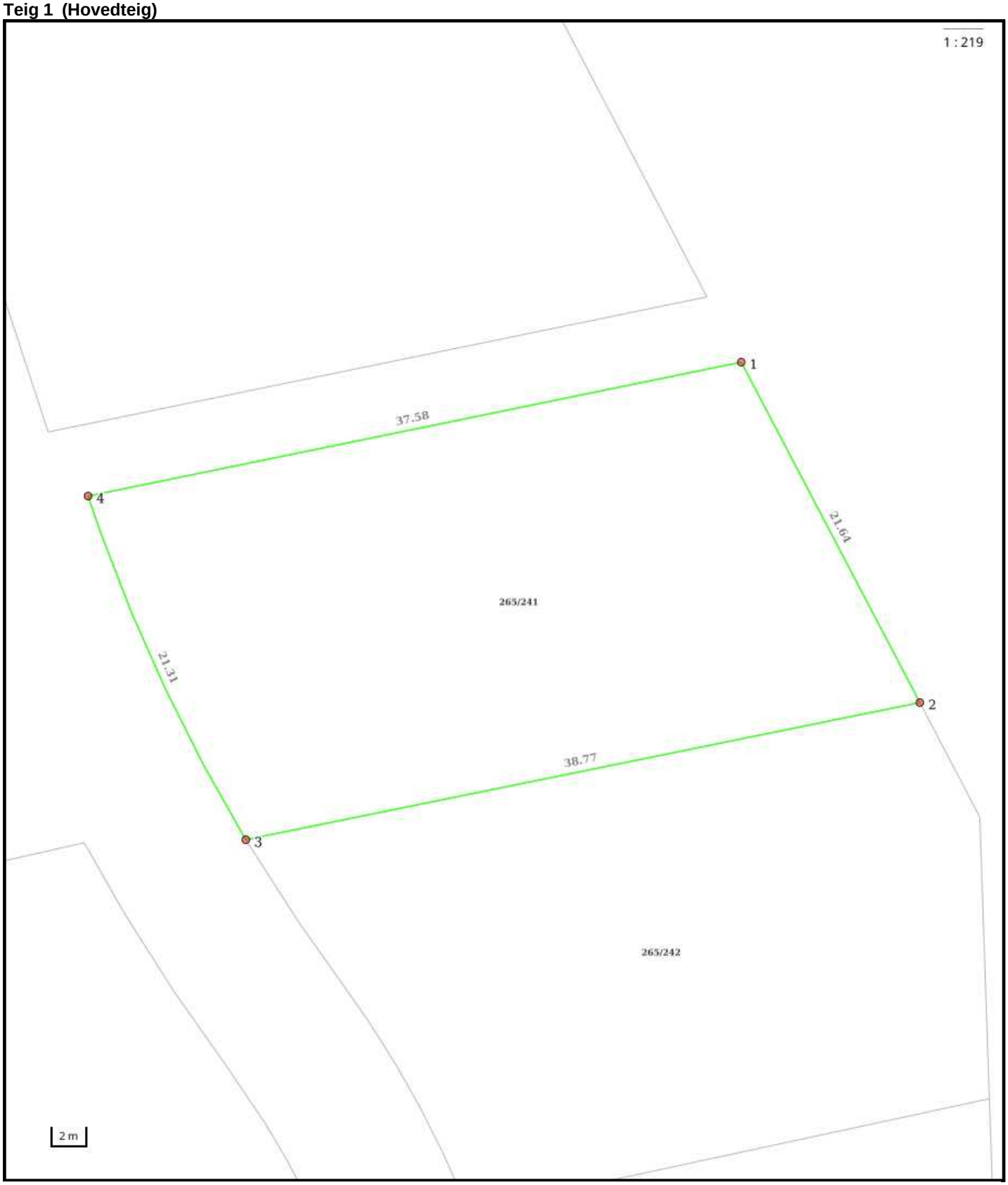
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 800,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 194,29	578 181,52	21,64m	Beregnet	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 623 176,13	578 193,28	38,77m	Beregnet	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 623 165,02	578 156,14	21,31m	Beregnet	10	97,50	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 623 183,46	578 145,53	37,58m	Beregnet	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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 kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	265	**Bruksnr.**	241	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heggumstubben 11, 3440 RØYKEN								

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_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 794 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 800 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,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	0627225
Navn	Heggum - Jaksland felt A1
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.09.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8023/0627225_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 799 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** ABB_2

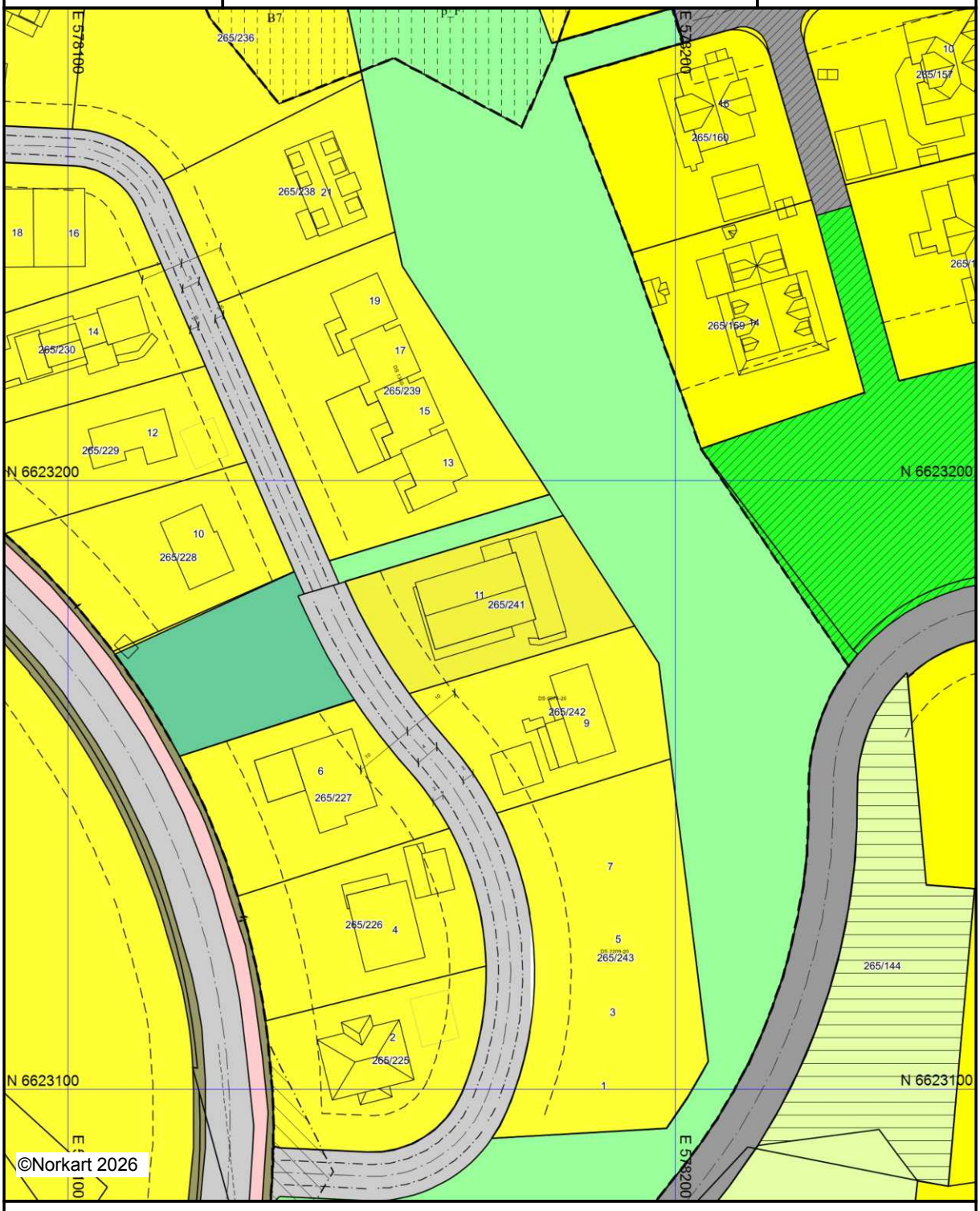
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 265/241
Adresse: Heggumstubben 11
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Røyken kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLA FOR, HEGGUM-JAKSLAND Felt A1, Røyken kommune. Gnr.65 Bnr.144

Forøvrig gjelder reguleringsbestemmelsene for Heggum - Jaksland område vedtatt 18.11 2002.

§ 1 AVGRENSNING

Felt A vises på plankart datert 28.06.2011.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

I. Bebyggelse og anlegg – areal for boligbebyggelse (A1-1, A1-2, A1-3)
II. Bebyggelse og anlegg – areal for lekeplass (F2)
III. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – areal for kjøreveg (V5, V6)
IV. Grønnstruktur – areal for friområde (SF1,SF2) areal for turvei (TV)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§3.5 Adkomst

Hovedadkomst til det regulerte området skal være fra Auvi krysset, i bru over Rv 23 og Jakslandåsen.

§3.6.1 Byggegrense boliger

Boliger skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser som er påtegnet plankartet samt 4 m byggegrense fra nabo.

§3.6.2 Byggegrense garasje / uthus

a) Avstand til andre bygninger og eiendomsgrenser skal være minimum 1 m.
b) Mot regulert veigrunn kan den plasseres inntil 2 m dersom den har innkjørsel parallelt med veikant og har rygge- og snusone innenfor egen eiendom. Med innkjørsel vinkelrett mot veien skal avstanden være minst 5,5 m.

§3.7 Parkering

Som minimumsnorm gjelder:

- Enebolig, 3 parkeringsplasser pr bolig
- Tomannsboliger, 3 parkeringsplasser pr bolig
- Rekkehus, 2 parkeringsplasser pr leilighet

Parkering kan helt eller delvis løses i fellesanlegg

§3.10 Krav til uteoppholdsareal

Det skal avsettes og opparbeides minimum 200m2 egnet uteoppholdsareal på egen eneboligtomt, 150m2 per boenhet i tomannsbolig, eller 100m2 pr boenhet i rekkehus. I uteoppholdsarealer medregnes takterrasser – maksimum 50 % av uteoppholdsarealet. Uteoppholdsarealer på bakken brattere enn 1: 3 regnes ikke med.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

§5.1 Antall boliger, tomtestørrelser, utnyttelse og etasjer

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal, BYA. Tillatt utnyttelse skal ikke overstige % BYA = 25 % for eneboliger og tomannsboliger samt 30 % for rekkehus.
Bebyggelsen skal utformes som eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus.

Eneboligtomter skal være minimum 800m2. Det tillates å slå sammen eneboligtomter for å oppføre rekkehus. Tomt for rekkehus skal være min. 400 m2 pr. boenhet. Tomt for tomannsbolig skal være minimum 1200 m2.
Areal til rekkehus skal inkludere nærlekeplass med avstand på maksimum 50 m fra boligen. Lokalisering av lekeplassene avklares ved rammesøknad.
Tillatt gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter målt i forhold til ferdig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

§5.2 Utforming og plassering av bebyggelse

Før det gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides en utomhusplan som viser bygningenes plassering i forhold til hverandre, for hele området og den enkelte tomt. Det må ved plassering av bebyggelse legges til rette for en helhetlig arkitektonisk utforming, herunder bebyggelsens plassering i terrenget.
Bebyggelsen skal utformes slik at den får et sammenhengende og helhetlig preg i hele planområdet når det gjelder materialbruk og farge.

§5.5 Støy

Boligene og uteområder skal planlegges og utføres etter Miljøverndepartementetretningslinjer for vegtrafikkstøy, rundskriv -1442.
Eventuelle støysjermingstiltak skal gjennomføres før innflytting.

§6 SAMFERDSELSANLEGG – AREAL FOR VEG

§6.1 Kjøreveger

Kjørevegene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplan, asfalteres og ha belysningsanlegg. Veiene tilpasses og underordnes terrenget og anlegges derfor slik at det blir minst mulig fyllinger og skjæringer, og at sluttresultatet fremstår som naturlig og helhetlig. Kjøreveg i boligfelt reguleres i 8 m bredde for V5 - nederst i feltet og 6 m bredde for V6 – øverst i feltet.

§7 GRØNNSTRUKTUR

§7.1 Områdene SF1 og SF2 reguleres til Friluftsområde.

§7.2 Område TV reguleres til Turveg

De regulerte arealene skal opparbeides som en offentlig tilgjengelig del av områdets grønnstruktur.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§8.1 Ved søknad om rammetillatelse på infrastruktur skal det dokumenteres hvordan støykravene er ivaretatt, inkludert plassering av støyskjermer.

§8.2 Bygging av støyskjermer må gjennomføres samtidig med vei, vann og avløp.

§8.3 Støyskjermer og infrastruktur skal være etablert eller sikret før igangsetting, og opparbeidet før brukstillatelse for berørte eiendommer gis.

§8.4 Lekeplass, inkludert nærlekeplass for eventuell konsentrert bebyggelse, skal være opparbeidet eller sikret samtidig med vei, vann og avløp.

Røyken Kommune, den 11/11-11

.....

Ordfører Rune Kjølstad

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 20.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**265**	Bnr:	**241**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Heggumstubben 11, 3440 RØYKEN**						

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

Ledningskart

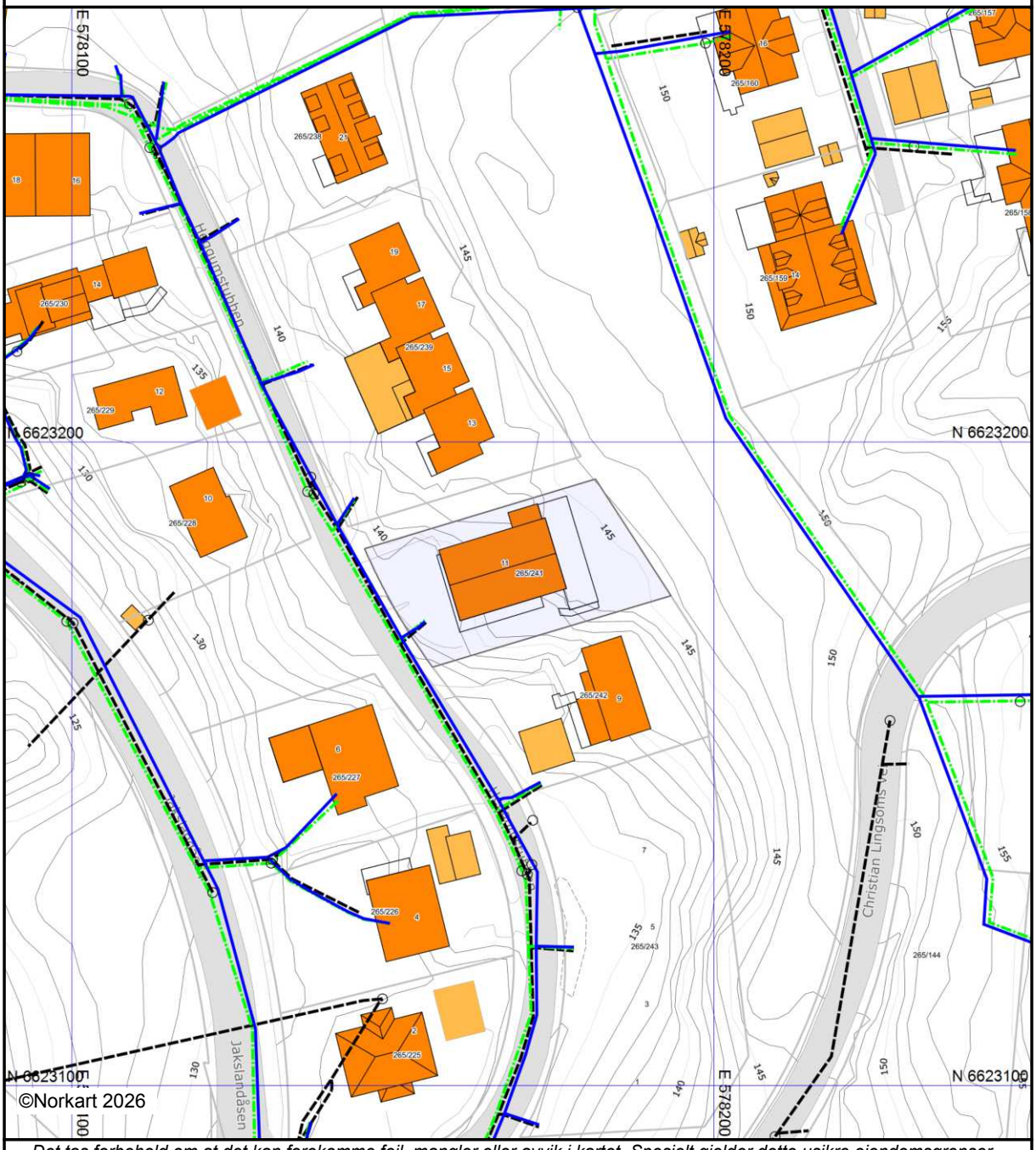
Eiendom: 265/241
Adresse: Heggumstubben 11
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

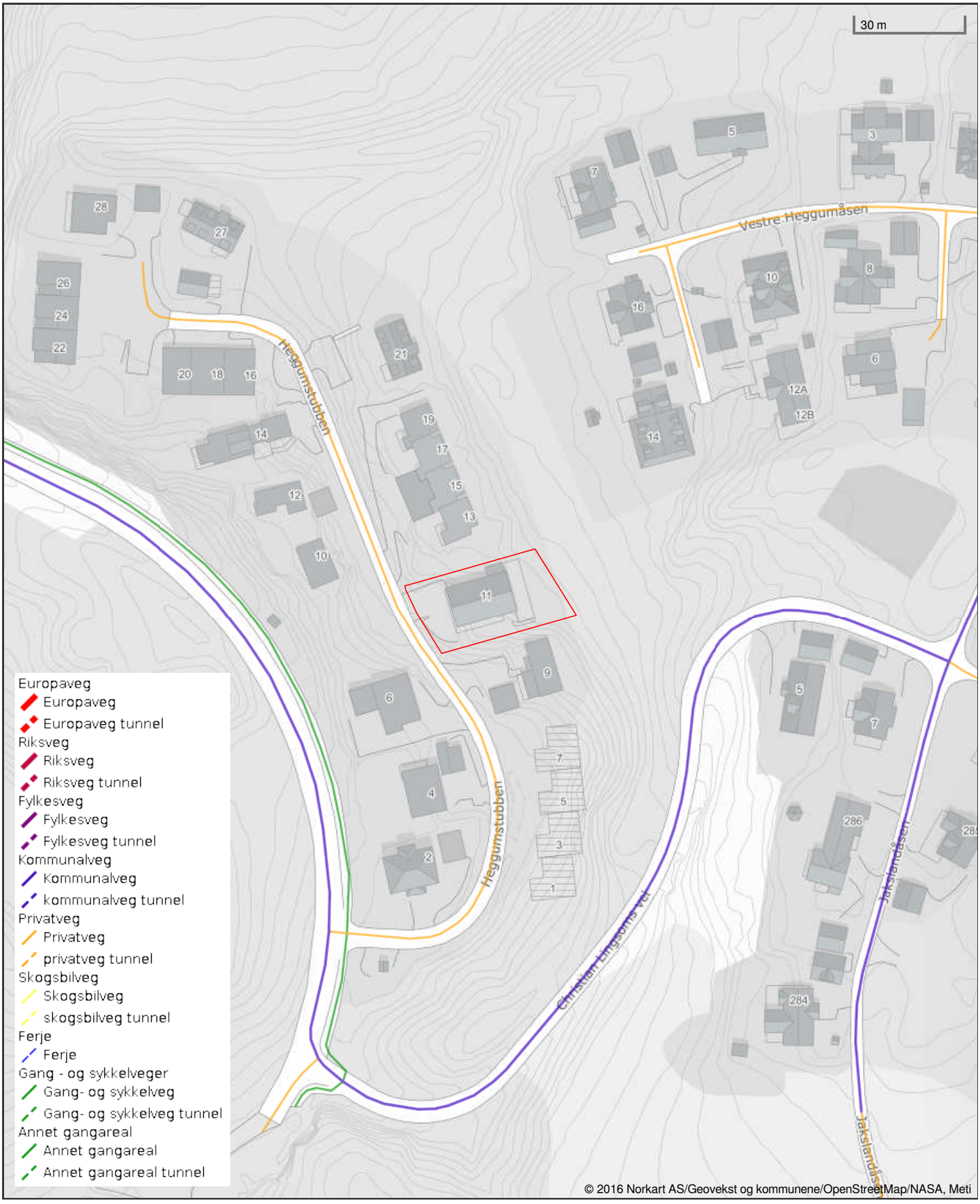
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 19.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 265/241//



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.

Utskriftsdato: 19.02.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	265	**Bruksnr.**	241	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heggumstubben 11, 3440 RØYKEN								

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	9 565,52 kr
Feiing	117,93 kr
Renovasjon	8 076,00 kr
Vann	9 072,72 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 20.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**265**	Bnr:	**241**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Heggumstubben 11, 3440 RØYKEN**						

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.

Norgesnett AS, Stabburveien 18, 1617 Fredrikstad. Org.nr.: 980 234 088

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON MED TILHØRENDE KABELANLEGG.

Mellom eier og hjemmelshaver av gnr. 65, bnr. 144 Navn Jakslandåsen AS, (Org.nr. 818 858 922) (nedenfor kalt grunneieren) i Røyken kommune, og Norgesnett AS, (Org.nr. 980 234 088) (nedenfor kalt nettselskapet) er det inngått avtale om rettighetserverv for en nettstasjon på eiendommen, tomt 8 m² med tilhørende kabelanlegg over eiendommen for forsyning til/fra nettstasjonen.. 5,1

Plassering av nettstasjon nr. NS10044 Nettstasjonsnavn på ovennevnte eiendom og tilhørende kabelanlegg over eiendommen er vist på kart i M 1:1000 datert 17.04.2018, merket kart Avtale NS10044 Jakslandåsen.

For høyspenningsanlegget gjelder til enhver tid de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

NETTSELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved nettselskapet stetsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg over eiendommen.

Nettselskapet gis rett til, med minst mulig ulempe for grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen for levering av elektrisk energi til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen til nettstasjon og kabelanlegg med personale, utstyr og transportmidler for utførelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale med grunneier.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport og ferdsel, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er nettselskapet ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som nettselskapet erverver rett til å benytte.

1.3 Opprydding

Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

Doknr: 842083 Tinglyst: 05.06.2018
STATENS KARTVERK

1.4 Byggeforbud/beplantning

Nettselskapet har rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær anlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mv.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 1 – en - uke anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak. Kostnader nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

2.2 Flytting

Dersom grunneier ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis nettselskapets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneieren vederlagsfritt kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert.

3. ERSTATNING

3.1 Nettselskapets erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for ulemper og tap av ethvert slag, og for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, betaler nettselskapet et engangsbeløp på

kr. 0 - kroner null

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av nettselskapet.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnslovens paragraf 4 som påstevnes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmann, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

4.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen, for nettselskapet kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettighetene slettes av nettselskapet.

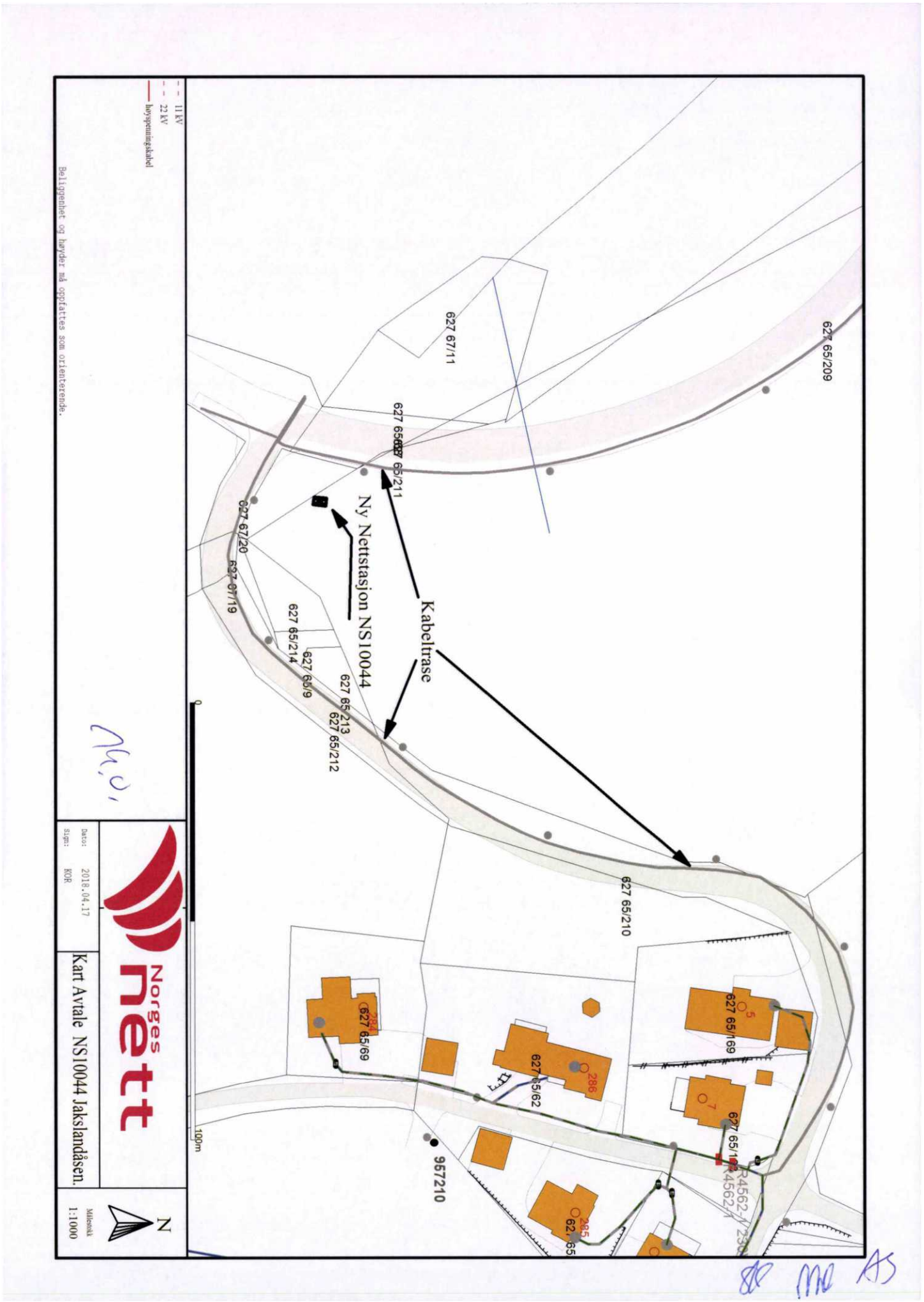
5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

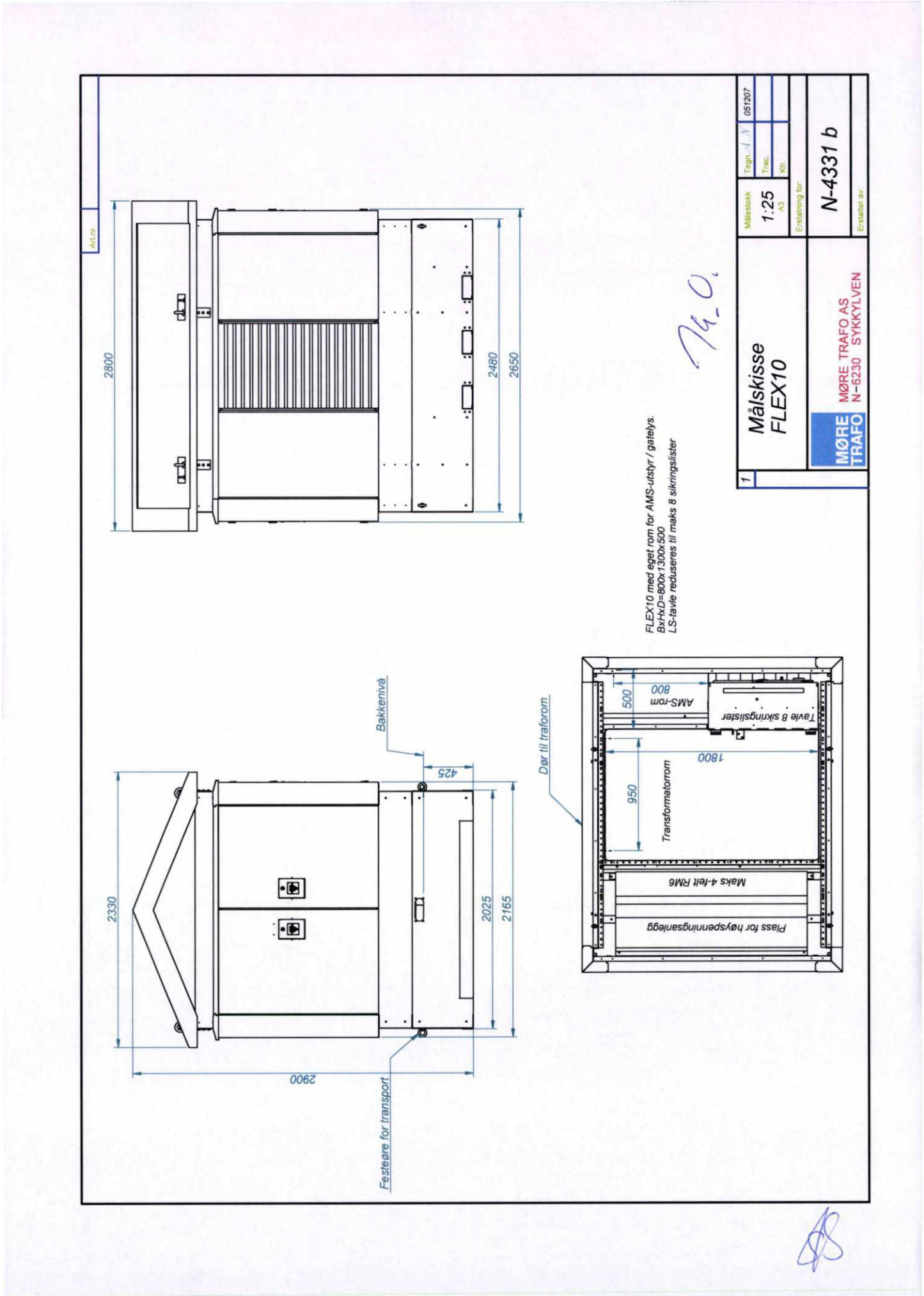
Denne avtalen er utstedt i 2 – to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Nettselskapet sender 1 – en - original samt 1 – en - kopi til tinglysing.

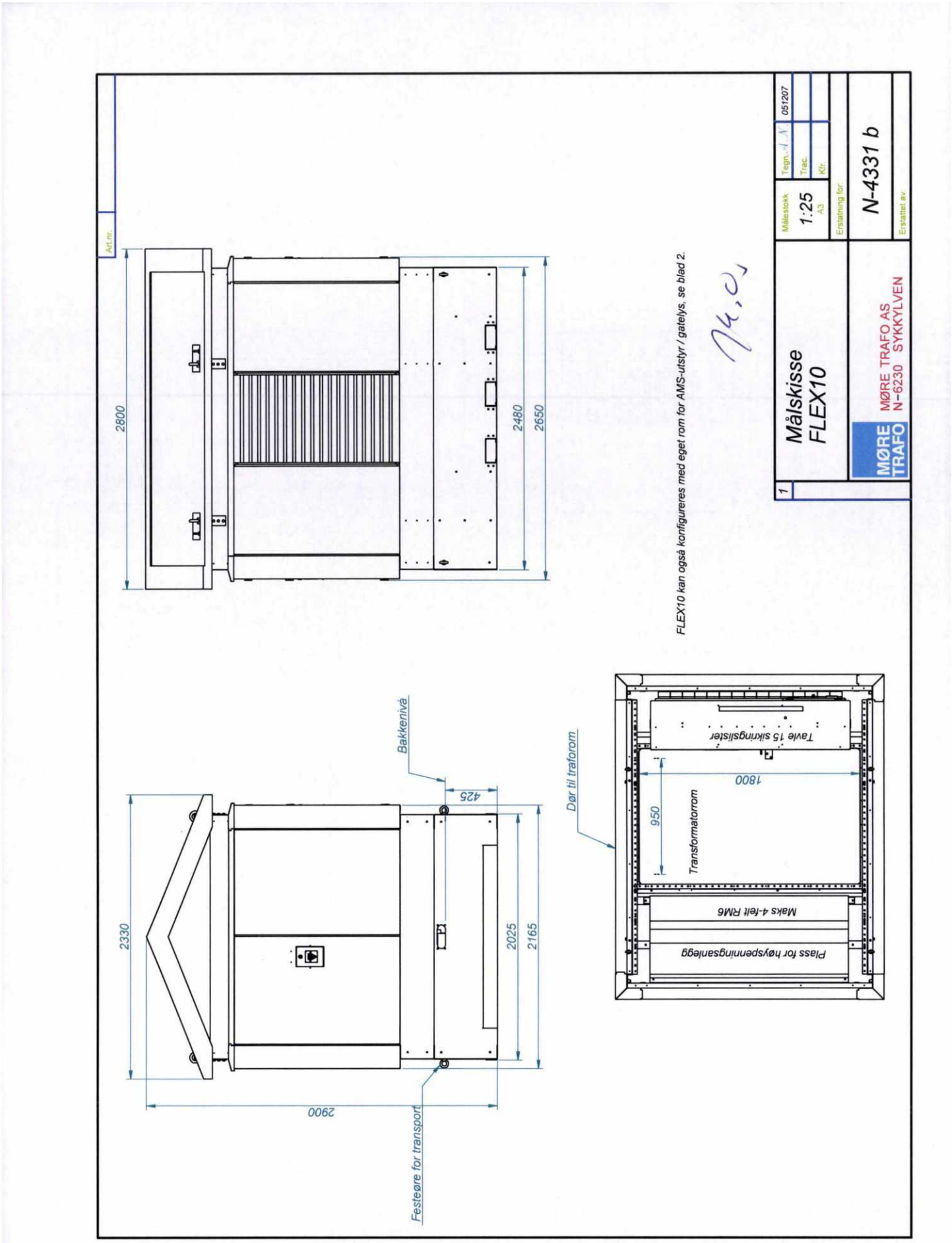
Sted, den Oslo 20/4-18

Sted, den _____

Grunneier	**Nettselskap:**
Jakslandåsen as	**Norgesnett as**
Navn med blokkbokstaver	**Navn med blokkbokstaver**
Co NRE Norway, Karenslyst alle 2	**STABBURVEIEN 18**
Adr.	**Adr.**
0278 Oslo	**1617 FREDRIKSTAD**
Poststed.	**Poststed.**
818 858 922	**980 234 088**
Organisasjonsnummer	**Organisasjonsnummer**
Underskrift av signaturberettiget **Allan Gotvassli Sønderbæk**	**Underskrift av signaturberettiget** **Mona Askmann**
STEN-ARTHUR SÆLØR	**Underskrift av prosjektleder** **Kjetil Orheim**


11 kV
22 kV
høyspenningskabel
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Norges nett
Dato: 2018.04.17
Sign: KOR
Kart Avtale NS10044 Jakslandåsen.
Målestokk 1:1000
N
100m
Ny Nettstasjon NS10044
Kabeltrase
627 65/209
627 67/11
627 65/211
627 67/20
627 67/19
627 65/214
627 65/9
627 65/213
627 65/212
627 65/210
627 65/169
627 65/62
627 65/69
957210


Art.nr:
2800
2480
2650
Målestokk
1:25
A3
Tegn.
Trac.
Kfr.
051207
Erstatning for:
N-4331 b
Erstattet av:
1
Målskisse
FLEX10
MØRE TRAFO
MØRE TRAFO AS
N-6230 SYKKYLVEN
FLEX10 med eget rom for AMS-utstyr / gatelys.
BxHxD=800x1300x500
LS-tavle reduseres til maks 8 sikringslister
Bakkenivå
425
2330
2025
2165
2900
Festeøre for transport
Dør til traforom
500
800
AMS-rom
Tavle 8 sikringslister
1800
950
Transformatorrom
Maks 4-felt RM6
Plass for høyspenningsanlegg


Art.nr.
2800
2480
2650
FLEX10 kan også konfigureres med eget rom for AMS-utstyr / gatelys, se blad 2.
1
Målskisse
FLEX10
MØRE TRAFO
MØRE TRAFO AS
N-6230 SYKKYLVEN
Målestokk
1:25
A3
Tegn.
Trac.
Kfr.
051207
Erstatning for:
N-4331 b
Erstattet av:
Bakkenivå
425
2330
2025
2165
2900
Festeøre for transport
Dør til traforom
Tavle 15 sikringslister
1800
950
Transformatorrom
Maks 4-felt RM6
Plass for høyspenningsanlegg

Rekvirent ved tinglysing:
Røyken kommune, Plan, bygg og oppmåling
Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Organisasjonsnummer 938 709 866

Doknr: 1248764 Tinglyst: 10.09.2018
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM REALSAMEIE

Felles vei, turvei, lekeplass og del av friområde, gnr. 65 bnr. 245, skal i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) registreres som realsameie med

en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 225
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 226
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 227
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 228
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 229
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 230
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 231
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 232
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 233
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 234
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 235
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 236
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 237
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 238
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 239
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 240
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 241
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 242
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 243
en ideell 1/20 på gnr. 65 bnr. 244

RØYKEN KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
Sign.: ...
Røyken, 23.8.2018

Denne erklæring tinglyses på gnr. 65 bnr. 245.

Denne tinglysning kan ikke endres eller slettes uten Røyken kommunes samtykke/godkjenning.

SØREN NAUSTDSEN

	RØYKEN	23/8-2018
Hjemmelshaver: Jakslandåsen AS	Sted	Dato

Organisasjonsnummer: 818 858 922

I HENHOLD TIL FULLMAKT

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR 65/BNR 144 I RØYKEN KOMMUNE

STØYVOLL
Etablert støyvoll på gnr 65/bnr 144 som vist på kart under skal ikke fjernes eller endres uten at den er erstattet av andre avbøtende tiltak mot støy eller at området ikke lengere er støyutsatt i henhold til de til en hver tid gjeldende retningslinjer og/eller bestemmelser om støy.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommen gnr 65/bnr 144.

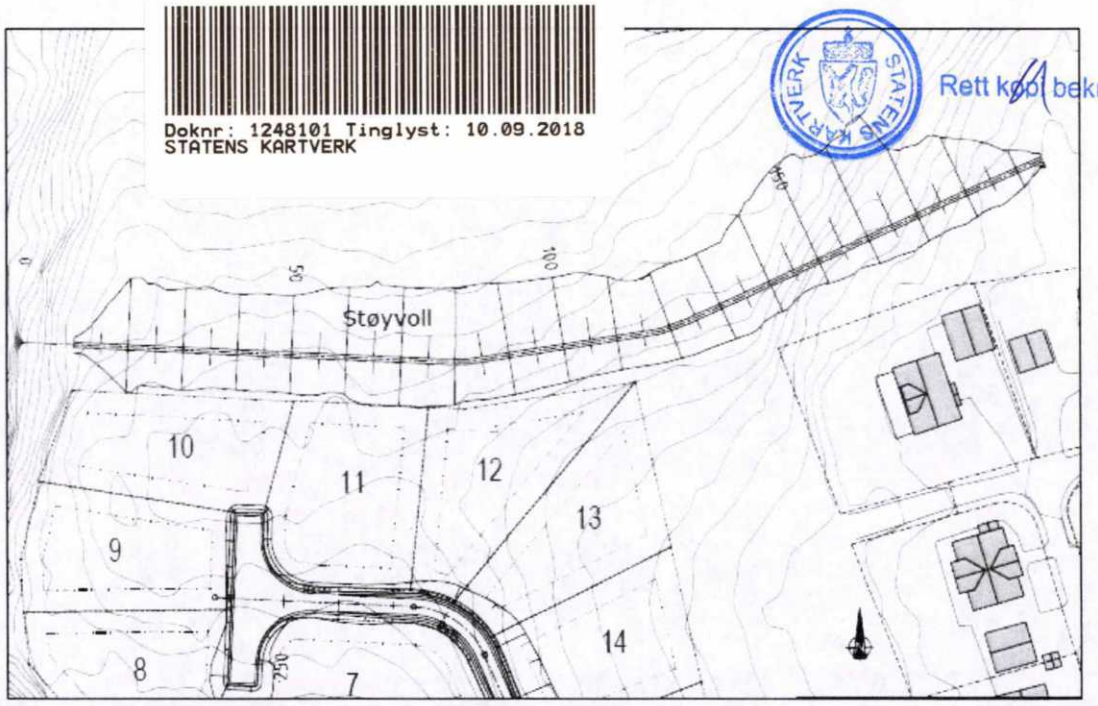
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Røyken kommune ved Kommunalavdeling for plan, bygg og oppmåling.

Underskrifter:

Gnr 65, bnr 144	Jakslandåsen AS	818 858 922
	Hjemmelshaver	Org nr

ALLAN SKJERBÆK — STEIN-ARTHUR SÆLØR — Underskrift hjemmelshaver(e)

Oslo 4/9-18 — Sted og dato



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Heggumstubben 11, 3440 Røyken
Gnr. 265, Bnr. 241, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260055

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 OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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