PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

LANDØYVEIEN 127 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Grunnboksutskrift

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Landøyveien 127 A, 1394 NESBRU
ASKER kommune
gnr. 39, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20943-1321 **Referansenummer:** WK6100

Autorisert foretak: Tot AS **Vår ref:** Daniel Bjerk

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Daniel Bjerk
Uavhengig Takstingeniør
db@taksthuset.no
915 22 235

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Hovedhuset er gammelt men eiendommen bærer preg av jevnlig vedlikehold. Hovedhuset er kun brukt noen uker pr år. Gjesteboligen har vært utleid de senere år. Generelle oppgraderinger må forventes for helårs bruk. Det må påregnes behov for utskiftninger og rehabilitering av bygningsmassen. Det vises til de enkelte konstruksjoner i rapporten for nærmere beskrivelser av tilstand.

Gjestebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv og taket er besiktiget fra taknivå.
Trerenne ved takfot med innvendig beslag. Vann føres til grunn via kjetting. Fotbeslag rundt pipe på taket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Toppsving og fastkarm med spalte i karm. Vinduer er fra 1987 og 1985
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdører med glassfelt og brystning, Dører er fra 1985, 1987 og 2005.

Utvendige terrasser er bygget i impr, trevirke. stakittgjerde og terrassebord på gulv. Fundamentert på betongsøyler med ukjent fundament.

Overbygd terrasse på ca 16 kvm med utgang stue

Overbygd terrasse på ca 12 kvm med utgang fra soverom

Overbygd trapperepo på ca 5 kvm ved inngang

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det en-stavs eikeparkett på gulv, trepanel på vegger og trepanel i taket. Eier opplyser at overflater er moderinsert i senere tid.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Luke i gulv i entre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte innerdører er av nyere dato.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.
Flislagt bad med gulvvarme, Eier er usikker på årstall og hvem som har bygget badet. Badet har avvik fra forventet håndverksmessig utførelse, og det er usikkerhet knyttet til fuktsikring.
Rommet har flis og lakkert finer på vegger og panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett observert under klemring i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er gjort RF -måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 40,3%

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Flislagt bad/vaskerom med gulvvarme. Det er servant med underskap, toalett og badekar med dusjdør i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk i gulv.

Eier er usikker på årstall og hvem som har bygget badet. Badet har avvik fra forventet håndverksmessig utførelse, og det er usikkerhet knyttet til fuktsikring og membran/tettesjikt.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 37,2%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med glatte fronter, heltre benkeplate med induksjonsplatetopp. Integrert kjøl/fryseskap og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin. Dobbel oppvaskkum i porselen med armatur som har uttrekkbar kran. Waterguard installert under vask.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap i bad/vaskerom. Hovedstengkran bak varmtstank.
Det er avløpsrør og forgreninger av plast. Enkelte avløpsrør av nyere dato.
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler og spalter i vinduer
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Tanken er plassert i bad/vaskerom
Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring på 63A i soverom. Det ligger noe skjult bak hylle.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, fundamentert på fjell/stabile drenerende masser.
Forstøtningsmurer er av betong. Muren er delvis nyere og rehabilitert da den gamle muren raste ut iflg. eier.
Flatt terreng rundt bygningsmassen.
Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv og taket er besiktiget fra taknivå.
Trerenne ved takfot med innvendig beslag. Takrenne i lakkert stål under terrasse 2. etg. Vann føres til grunn via nedløp med utkast.
Fotbeslag rundt pipe og luftehatter på taket.
Veggene har tømmerkonstruksjon.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong på ca 6 kvm med utgang fra soverom i 2.etg. Terrassebord på gulv over sveiset dekket. Takrenne med nedløp på utside av balkong.

Terrasse / repos ved inngang på 6 kvm. Det er trekonstruksjon med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det furugulv og flislagt gulv med varmekabler, laftede vegger og trepanel i taket.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har to mursteinspiper og åpen peis. Tidligere ildsted i kjøkken er fjernet.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. To fløyet dør med glass og sprosser mot vinterhagen.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.
Eier er usikker på årstall og hvem som har bygget badet. Badet har avvik fra forventet håndverksmessig utførelse, og det er usikkerhet knyttet til fuktsikring/tettesjikt.
Rommet har flis og panel på vegger og panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .
Rommet har innredning med nedfelt servant. veggmontert toalett med innebygd sisterne, badekar med regnfallsdusj og vegg av herdet glass. Badet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 45,6%

Bad
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.
Eier er usikker på årstall og hvem som har bygget badet. Badet har avvik fra forventet håndverksmessig utførelse, og det er usikkerhet knyttet til fuktsikring og tettesjikt.
Rommet har flis på vegger og tømmervegger. Panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne og dusj med vegger i herdet glass.
Det er naturlig ventilering.
Det er gjort fuktmåling med pigg i svill/konstruksjon via åpning i vegg mot bad fra soverom. Vektprosent innenfor tolleransenivå. Det påpekes at badet kun har vært i bruk 4 uker pr. år og har derfor ikke vært utsatt for fuktbelastning ved befaring. Dette betyr at forholdet kan endres dersom våtrommet tas daglig i bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter heltre benkeplate. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonplatestopp. Dobbel oppvaskkum i porselen. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Hovedstengekran i kjeller.
Det er avløpsrør og forgreninger av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Tanken står i teknisk rom i kjeller.
Eier opplyser om at det ligger vannbåren varme under gulv i 1. etg.
Eier opplyser om at anlegget ikke er funksjonstestet. Varmekolbe og stengekran i teknisk rom i kjeller.
Sikringsskap under trapp i 1. etg. Automatsikringer med hovedsikring på 63A

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur fundamentert på fjell.
Delvis opparbeidet naturtomt. Flatt og delvis skrånende terreng rundt bygget. Opparbeidet bruksplen og gruset uteplass på fremsiden av boligen. Gruset gårdsplass og innkjøringsvei.
Bygningen har utvendig avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type, offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Gjestebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Ytterligere undersøkelser rundt lovlighet bør gjøres.

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Huset er gammelt og kan være fredet eller bevaringsverdig. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser vedr. begrensinger knyttet til utbygging/endringer.

Stabbur

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Ytterligere undersøkelser rundt lovlighet bør gjøres.

Stabbur laft

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Ytterligere undersøkelser rundt lovlighet bør gjøres.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Ytterligere undersøkelser rundt lovlighet bør gjøres.

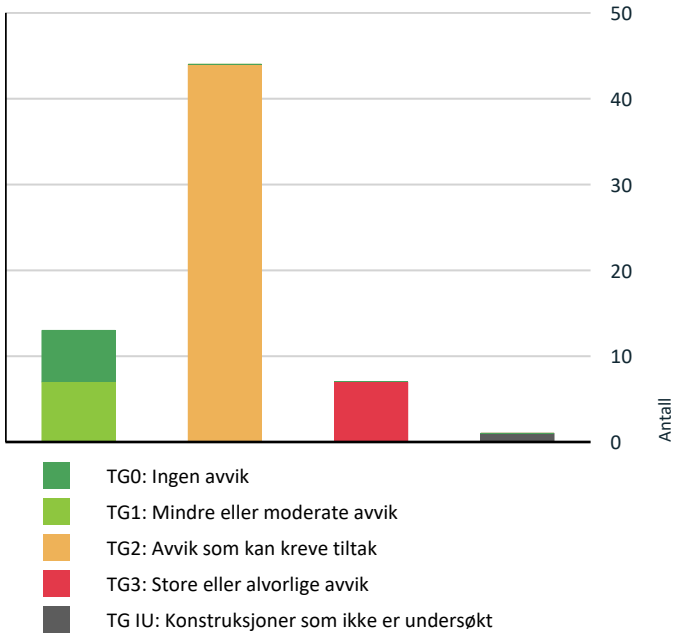
Badehus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Ytterligere undersøkelser rundt lovlighet bør gjøres.

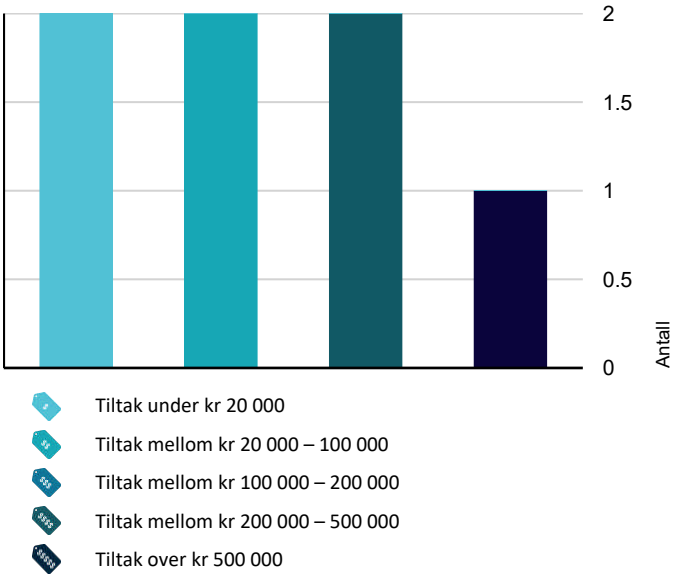
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Gjestebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** 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
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

GJESTEBOLIG



Byggeår
1988

Anvendelse
Sommerhytte, gjestehus. Boligen er brukt til utleie

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av torv og taket er besiktiget fra taknivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Trerenne ved takfot med innvendig beslag. Vann føres til grunn via kjetting. Fotbeslag rundt pipe på taket.

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

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fylt cellulose isolasjon i hele loftet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Toppsving og fastkarm med spalte i karm. Vinduer er fra 1987 og 1985

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdører med glassfelt og brystning, Dører er fra 1985, 1987 og 2005.

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

Eldre dører og noe trekk må forventes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene fungerer med avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendige terrasser er bygget i impr, trevirke. stakittgjerde og terrassebord på gulv. Fundamentert på betongsøyler med ukjent fundament.

Overbygd terrasse på ca 16 kvm med utgang stue

Overbygd terrasse på ca 12 kvm med utgang fra soverom

Overbygd trapperepo på ca 5 kvm ved inngang

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det en-stavs eikeparkett på gulv, trepanel på vegger og trepanel i taket. Eier opplyser at overflater er moderinsert i senere tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Retningsavviket er målt i soverom

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Vaskemaskin står foran sotluke og det er montert finerplate ved sotluke.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Luke i gulv i entre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte innerdører er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.
Flislagt bad med gulvvarme, Eier er usikker på årstall og hvem som har bygget badet. Badet har avvik fra forventet håndverksmessig utførelse, og det er usikkerhet knyttet til fuktsikring.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flis og lakkert finer på vegger og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Ikke håndverksmessig utførelse på deler av arbeidet på badet.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett observert under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for fukt inn i tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

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.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 40,3%



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Flislagt bad/vaskerom med gulvvarme. Det er servant med underskap, toalett og badekar med dusjdør i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk i gulv.

Eier er usikker på årstall og hvem som har bygget badet. Badet har avvik fra forventet håndverksmessig utførelse, og det er usikkerhet knyttet til fuktsikring og membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er knekte fliser og fuktskade på vindu/utforing ved våtsonen.

Siden badet er av eldre dato og uten dagens krav til tettesjikt/membran, må det påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre sluk og rør uten mansjett/membran, erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer i overgang til sluk og rørgjennomføringer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 37,2%

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med glatte fronter, heltre benkeplate med induksjonsplatetopp. Integrert kjøl/fryseskap og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin. Dobbel oppvaskkum i porselen med armatur som har uttrekkbar kran. Waterguard installert under vask.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er avvik:

Sokkel under kjøkken er løs

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sokkel bør festes og tilpasses



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren er noe skjev og har usikker innfesting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å sjekke innfestingen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap i bad/vaskerom. Hovedstengkran bak varmtstank.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran er ikke tilgjengelig, da denne står bak varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilgang til stengkran må etableres.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør og forgreninger av plast. Enkelte avløpsrør av nyere dato.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler og spalter i vinduer

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Tanken er plassert i bad/vaskerom

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring på 63A i soverom. Det ligger noe skjult bak hylle.

Inntak og sikringsskap

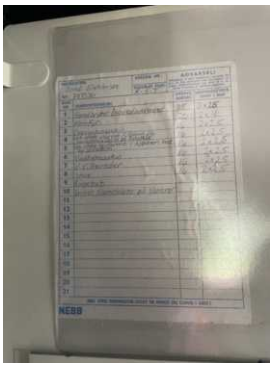
1. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Deler av anlegget er av eldre årgang uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av anlegget, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

   Forventet teknisk levetid på elektriske anlegg i boliger er vanligvis beregnet til 25–30 år, og etter 20 år øker risikoen for slitasje, tretthet i komponenter og feil. På bakgrunn av dette anbefales en utvidet el kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring på el-arbeid og deler av anlegget er av eldre dato. Eier har ikke gitt opplysninger om anlegget.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, fundamentert på fjell/stabile drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong. Muren er delvis nyere og rehabilitert da den gamle muren raste ut iflg. eier.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng rundt bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

ENEBOLIG



Byggeår
1890

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Sommerhytte

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv og taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Betydelig vegetasjon og mindre trær i taket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Trerenne ved takfot med innvendig beslag. Takrenne i lakkert stål under terrasse 2. etg. Vann føres til grunn via nedløp med utkast. Fotbeslag rundt pipe og luftehatter på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 500 000





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Dette bør gjøres i sammenheng med rehabilitering av taktekking/torvtak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca 6 kvm med utgang fra soverom i 2.etg. Terrassebord på gulv over sveiset dekket. Takrenne med nedløp på utside av balkong.

Terrasse / repos ved inngang på 6 kvm. Det er trekonstruksjon med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det furugulv og flislagt gulv med varmekabler, laftede vegger og trepanel i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Noe symptom på fukt/sopp enkelte steder i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to mursteinspiper og åpen peis. Tidligere ildsted i kjøkken er fjernet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen er skjev og det er knirk i trapp. Dette er forventet m.t.p alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen fungerer med avviket.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. To fløyet dør med glass og sprosser mot vinterhagen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.
Eier er usikker på årstall og hvem som har bygget badet. Badet har avvik fra forventet håndverksmessig utførelse, og det er usikkerhet knyttet til fuktsikring/tettesjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flis og panel på vegger og panel på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.

Vurdering av avvik:

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

Badet har ikke terskel ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Gjelder sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant. veggmontert toalett med innebygd sisterne, badekar med regnfallsdusj og vegg av herdet glass. Badet har opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 45,6%



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.
Eier er usikker på årstall og hvem som har bygget badet. Badet har avvik fra forventet håndverksmessig utførelse, og det er usikkerhet knyttet til fuktsikring og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flis på vegger og tømmervegger. Panel på innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.

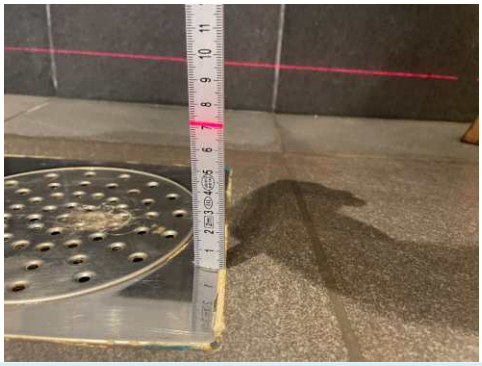
Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det ligger membran i sluk som ikke er skjært ut.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne og dusj med vegger i herdet glass.

Vurdering av avvik:

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er gjort fuktmåling med pigg i svill/konstruksjon via åpning i vegg mot bad fra soverom. Vektprosent innenfor tolleransenivå. Det påpekes at badet kun har vært i bruk 4 uker pr. år og har derfor ikke vært utsatt for fuktbelastning ved befaring. Dette betyr at forholdet kan endres dersom våtrommet tas daglig i bruk.





Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter heltre benkeplate. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonplatestopp. Dobbel oppvaskkum i porselen. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Noe fuktskjolder i benkeplate

Konsekvens/tiltak

• Overflater må behandles.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lys i avtrekksvifte fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedrings behov må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Hovedstengekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør ligger skjult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved vannlekkasje og/eller kondensering fra rør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør og forgreninger av plast.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Tanken står i teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ligger vannbåren varme under gulv i 1. etg. Eier opplyser om at anlegget ikke er funksjonstestet. Varmekolbe og stengekran i teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.





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.

Beskrivelse

Sikringsskap under trapp i 1. etg. Automatsikringer med hovedsikring på 63A

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Forventet teknisk levetid på elektriske anlegg i boliger er vanligvis beregnet til 25–30 år, og etter 20 år øker risikoen for slitasje, tretthet i komponenter og feil. På bakgrunn av dette anbefales en utvidet el kontroll av anlegget.

   Deler av anlegget er av eldre årgang uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av anlegget, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring på el-arbeid og deler av anlegget er av eldre dato. Eier har ikke gitt opplysninger om anlegget.





Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Beskrivelse

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Behov for drenering og fuktsikring må påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur fundamentert på fjell.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Delvis opparbeidet naturtomt. Flatt og delvis skrånende terreng rundt bygget. Opparbeidet bruksplen og gruset uteplass på fremsiden av boligen. Gruset gårdsplass og innkjøringsvei.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type, offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Ukjent byggeår/opprinnelse

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Stabbur med ukjent byggeår/opprinnelse. Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger i konstruksjonen.

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

Stabbur laft



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Ukjent byggeår/opprinnelse

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Stabbur med ukjent byggeår/opprinnelse. Bygget i laft. Ifølge eier hentet fra fjellet og satt opp på eiendommen. Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger i konstruksjonen.

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



Naust



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Ukjent byggeår/opprinnelse

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Naust/båthus med ukjent byggeår/opprinnelse. Bygget er oppført i bindingsverk med panel på yttervegger og shingel på tak.. Inngangspartiet er påbygget de senere år. Terrenget ligger over kledning på baksiden og det er mose/vegetasjon på taket. Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger i konstruksjonen.

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



Badehus



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Ukjent byggeår/opprinnelse

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Brygge og badehus med ukjent byggeår/opprinnelse. Brygge har konstruksjon av naturstein, betong og trevirke. Badestige og fortøyningspunkt ytterst på bryggen. Badehuset er oppført i bindingsverk med panel på yttervegger og valmet tak med shingel. Det er en del råte i konstruksjonen, kledning og dør. Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger i konstruksjonen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

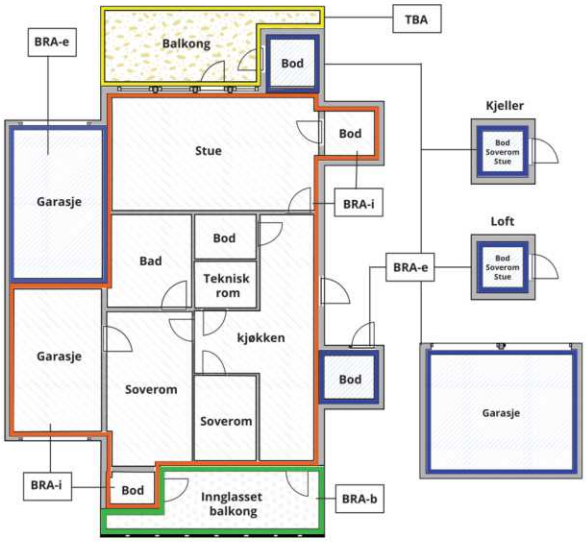
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Gjestebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	75			75	33
SUM	**75**				**33**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, kjøkken, stue, bad, bad/vaskerom, soverom 2, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Ytterligere undersøkelser rundt lovlighet bør gjøres.

Nyere håndverkstjenester

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	79			79			79
2. Etasje	37			37	6		37
Krypkjeller						10	10
SUM	**116**				**6**	**10**	**126**
SUM BRA	**116**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, bad/vaskerom, stue, spisestue, vinterhage, bod, garderobe, soverom		
2. Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad		
Krypkjeller		Teknisk rom	

Kommentar

Adkomst til teknisk rom i kjeller er under måleverdig høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Huset er gammelt og kan være fredet eller bevaringsverdig. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser vedr. begrensinger knyttet til utbygging/endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Stabbur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Ytterligere undersøkelser rundt lovlighet bør gjøres.

Stabbur laft

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Ytterligere undersøkelser rundt lovlighet bør gjøres.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	

SUM		**30**
SUM BRA	**30**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust / båthus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Ytterligere undersøkelser rundt lovlighet bør gjøres.

Badehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Ytterligere undersøkelser rundt lovlighet bør gjøres.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Daniel Bjerk	Takstingeniør
	Nøkkelbefaring	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3025 ASKER	39	48		0	3598.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Landøyveien 127 A

Hjemmelshaver
Hall Caroline Vivien

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Usjenert eiendom med fantastisk utsikt utover fjorden og over mot Nesøya. Få minutters kjøring til Holmensenteret med godt utvalg av butikker og offentlig tjenester. Barneskole og ungdomsskole i område. Ingen trafikkstøy, beliggende innerst i blindvei.
Landøyveien 127A/C er en unik eiendom, solrikt plassert ytterst på Landøya mot Oslofjorden. Med store beskyttende furutrær og flott utsikt i maritimt vidde landskap.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Landøyveien. Privat gruset oppkjørsel til eiendommen.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Frittliggende småhusbebyggelse

Om tomten

3 598,80 m² Eiet tomt. Naturtomt delvis opparbeidet med eplehage, spredt beplantning og bruksplen. Gruset innkjøring med port Eiendommen er inngjerdet mot Landøyveien.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken om rettigheter/avtaler vedr. brygge og fellesareal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	86931493			

Kommentar
Hentet fra egenerklæringsskjema

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring datert 28.08.2023			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WK6100

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Solli & Partnere — Oppdragsnr.: 18260128

Adresse: Landøyveien 127 A og C

Postnr.: 1394 Sted: Nesbru

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 1950 Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År ___Mnd Eiendommen har vært brukt som ferienus

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige Polise/avtalenr.: 816931493

Selger 1 Fornavn: Caroline Vivien Etternavn: Hall

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: 127 C – Pusset opp bad
   - 2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
     Beskrivelse: 127 C – Pusset opp bad
   - 2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
     ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   - 2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
     Beskrivelse: Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift A
   - 2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
     ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   - 2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Se Asker kommune

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato		Sted

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	18.05.2026	Sted	U.K.

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 48	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Landøyveien 127 A, gatenr 1155 1394 Nesbru	**Grunnkrets:**	204	Landøya
		Valgkrets:	2	Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Landøyveien 127 C, gatenr 1155 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	3
Etableringsdato:	04.08.1899	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 598,8 kvm	**Skyld:**	0,11		
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	3203/39/48	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	31.08.2022	Berørt	3203/39/48	0,0
	Matrikkelført:	31.08.2022	Berørt	3203/39/2016	0,0
			Berørt	3203/39/2018	0,0
Feilretting	Forretning:	31.08.2022	Berørt	3203/39/48	0,0
	Matrikkelført:	31.08.2022	Berørt	3203/39/2016	0,0
			Berørt	3203/39/2018	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	26.08.2022	Berørt	3203/39/48	0,0
	Matrikkelført:	26.08.2022	Berørt	3203/39/2016	0,0
			Berørt	3203/39/2018	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	07.05.2020	Avgiver	3203/39/2016	-39,9
	Matrikkelført:	18.08.2022	Berørt	3203/39/2015	0,0
			Mottaker	3203/39/48	39,9
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	07.05.2020	Avgiver	3203/39/48	-39,8
	Matrikkelført:	31.08.2022	Berørt	3203/39/2018	0,0
			Mottaker	3203/39/2016	39,8
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/39/48	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	21.12.2015	Berørt	3203/39/48	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2015	Berørt	3203/39/2015	0,0
			Berørt	3203/39/2016	0,0
			Berørt	3203/39/2017	0,0
			Berørt	3203/39/2018	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	21.12.2015	Berørt	3203/39/48	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2015	Berørt	3203/39/1517	0,0
			Berørt	3203/39/2015	0,0
			Berørt	3203/39/2016	0,0
			Berørt	3203/39/2017	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	27.02.2015	Avgiver	3203/39/2016	-135,7
	Matrikkelført:	18.03.2015	Berørt	3203/39/2015	0,0
			Berørt	3203/39/2017	0,0
			Berørt	3203/39/2018	0,0
			Mottaker	3203/39/48	135,8
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	22.08.2013	Avgiver	3203/39/48	-175,0
	Matrikkelført:	22.08.2013	Berørt	0220/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3203/39/469	0,0
			Berørt	3203/39/470	0,0
			Berørt	3203/39/1532	0,0
			Mottaker	3203/39/1517	174,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.08.2013	Avgiver	3203/39/48	-402,9
	Matrikkelført:	22.08.2013	Berørt	3203/39/84	0,0
			Berørt	3203/39/470	0,0
			Berørt	3203/39/1517	0,0
			Berørt	3203/39/1532	0,0
			Berørt	3203/39/1533	0,0
			Berørt	3203/39/2018	0,0
			Mottaker	3203/39/2017	402,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.08.2013	Avgiver	3203/39/48	-122,1
	Matrikkelført:	22.08.2013	Berørt	0220/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3203/39/469	0,0
			Mottaker	3203/39/2025	122,1

Oppmålingsforretning	Forretning:	22.08.2013	Avgiver	3203/39/48	-1 518,4
	Matrikkelført:	22.08.2013	Berørt	3203/39/84	0,0
			Berørt	3203/39/469	0,0
			Berørt	3203/39/1533	0,0
			Berørt	3203/39/2025	0,0
			Mottaker	3203/39/2018	1 518,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.08.2013	Avgiver	3203/39/48	-1 251,1
	Matrikkelført:	22.08.2013	Berørt	3203/39/1517	0,0
			Berørt	3203/39/2016	0,0
			Berørt	3203/39/2017	0,0
			Mottaker	3203/39/2015	1 251,1
Annen forretningstype	Forretning:	22.08.2013	Berørt	3203/39/48	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2014	Berørt	3203/39/2018	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.08.2013	Avgiver	3203/39/48	-1 295,5
	Matrikkelført:	22.08.2013	Berørt	3203/39/2017	0,0
			Berørt	3203/39/2018	0,0
			Mottaker	3203/39/2016	1 295,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.11.1995	Avgiver	3203/39/48	-358,7
	Matrikkelført:		Mottaker	0220/39/1760	358,7
Grensejustering	Forretning:	05.11.1987	Avgiver	3203/39/48	-17,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1532	17,8
Grensejustering	Forretning:	05.11.1987	Avgiver	3203/39/48	-8,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/470	8,6
Grensejustering	Forretning:	05.11.1987	Avgiver	3203/39/84	-425,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/48	425,8
Kartforretning	Forretning:	05.11.1987	Mottaker	3203/39/48	8 509,5
	Matrikkelført:				
Kartforretning	Forretning:	16.03.1956	Mottaker	3203/39/48	8 109,9
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	20.09.1955	Avgiver	3203/39/48	-230,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/469	230,4
Skylddeling	Forretning:	04.08.1899	Avgiver	3203/39/12	-8 333,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/48	8 333,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landøyveien 127 C	Bolig	72,6	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	97,2	Rammetillatelse:	01.07.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	72,6	Igangset.till.:	01.07.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	72,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.01.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6757375			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	72,6		72,6			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Enebolig (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landøyveien 127 A	Bolig	189,9				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	85,4	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	189,9	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	189,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140105902			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		66,8		66,8			
H01	1	80,5		80,5			
H02		42,6		42,6			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	220 6 79	Bolighus, LANDØYVN.2, Villa Gløtt	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Huset hadde oppr. En åpen sval mot øst og veranda syd 1 etg. Disse ble bygd inn i huset. Sydveggen innenfor verandaen hadde små glugger, vinduer	

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	93,0	Rammetillatelse:	16.03.2021
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	120,9	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	120,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	

Vannforsyning:		Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	140105902 / 1	Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			79,6		79,6				
H01			41,3		41,3				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Hall Caroline Vivien	640155

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149953639			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300396262			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



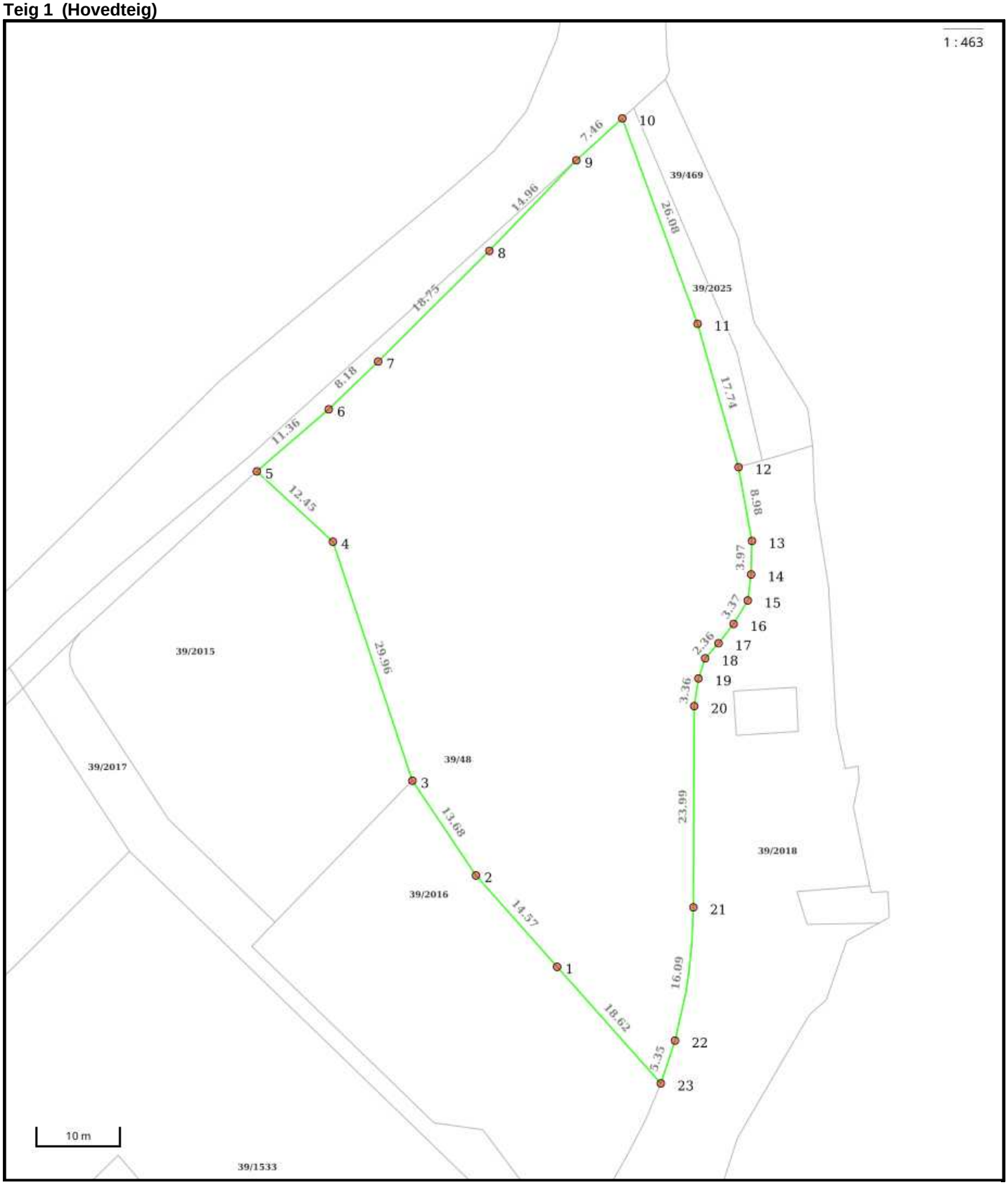
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

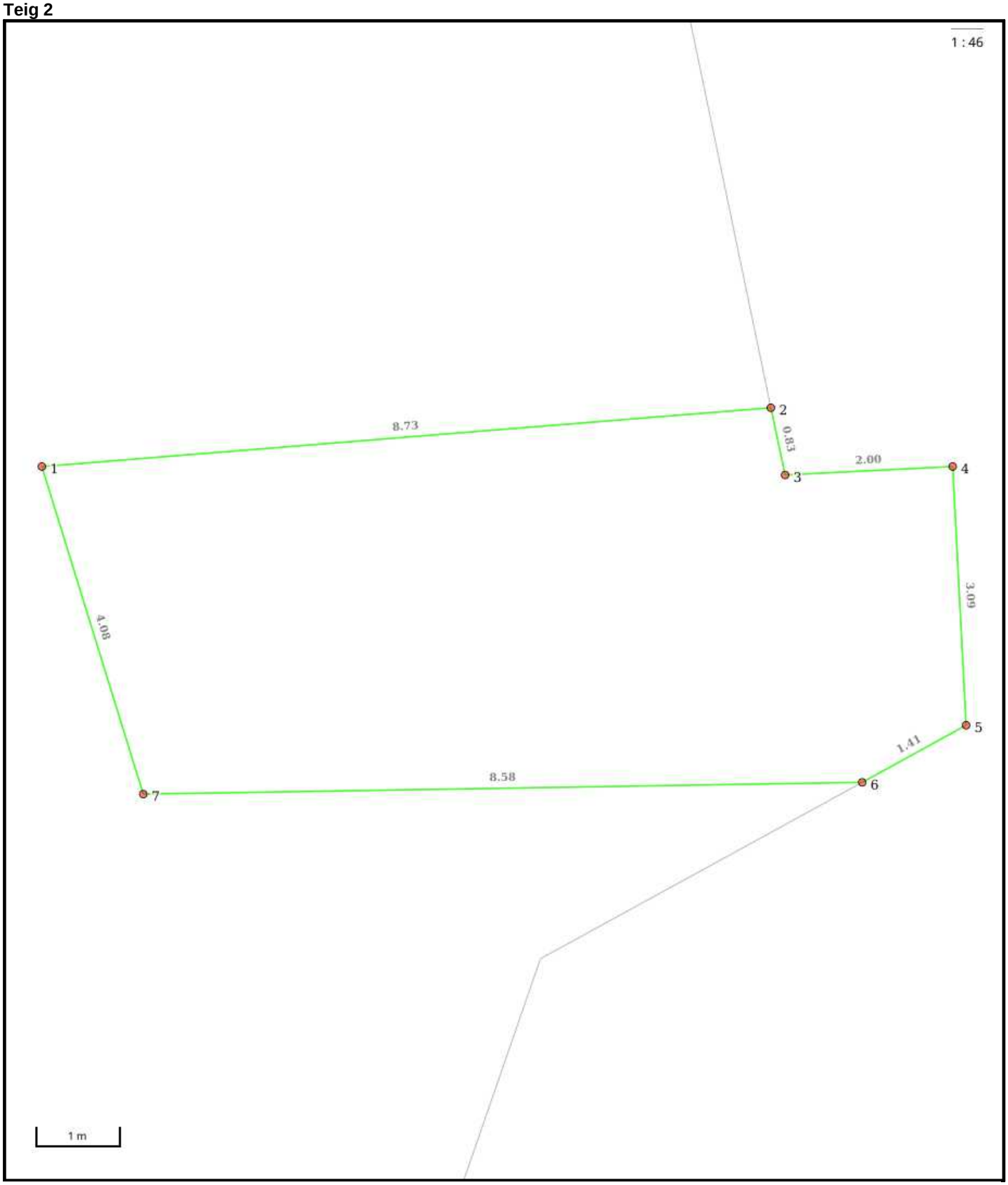
Areal: 3 517,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 809,51	584 576,11	14,57m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 636 819,47	584 565,48	13,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 636 830,06	584 556,82	29,96m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 636 857,53	584 544,86	12,45m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 636 865,08	584 534,96	11,36m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 636 873,25	584 542,85	8,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 879,40	584 548,24	18,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 893,79	584 560,26	14,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 905,46	584 569,62	7,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 910,94	584 574,68	26,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 887,37	584 585,84	17,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 870,82	584 592,24	8,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 636 862,16	584 594,63	3,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 636 858,20	584 594,91	3,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 636 855,11	584 594,83	3,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 636 852,08	584 593,36	2,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 636 849,64	584 591,80	2,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 636 847,77	584 590,36	2,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 636 845,27	584 589,82	3,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 636 841,92	584 589,57	23,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 636 818,02	584 591,65	16,09m	Terrengmålt	10	60,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 636 801,99	584 590,89	5,35m	Terrengmålt	10	60,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 636 796,78	584 589,69	18,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 2



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

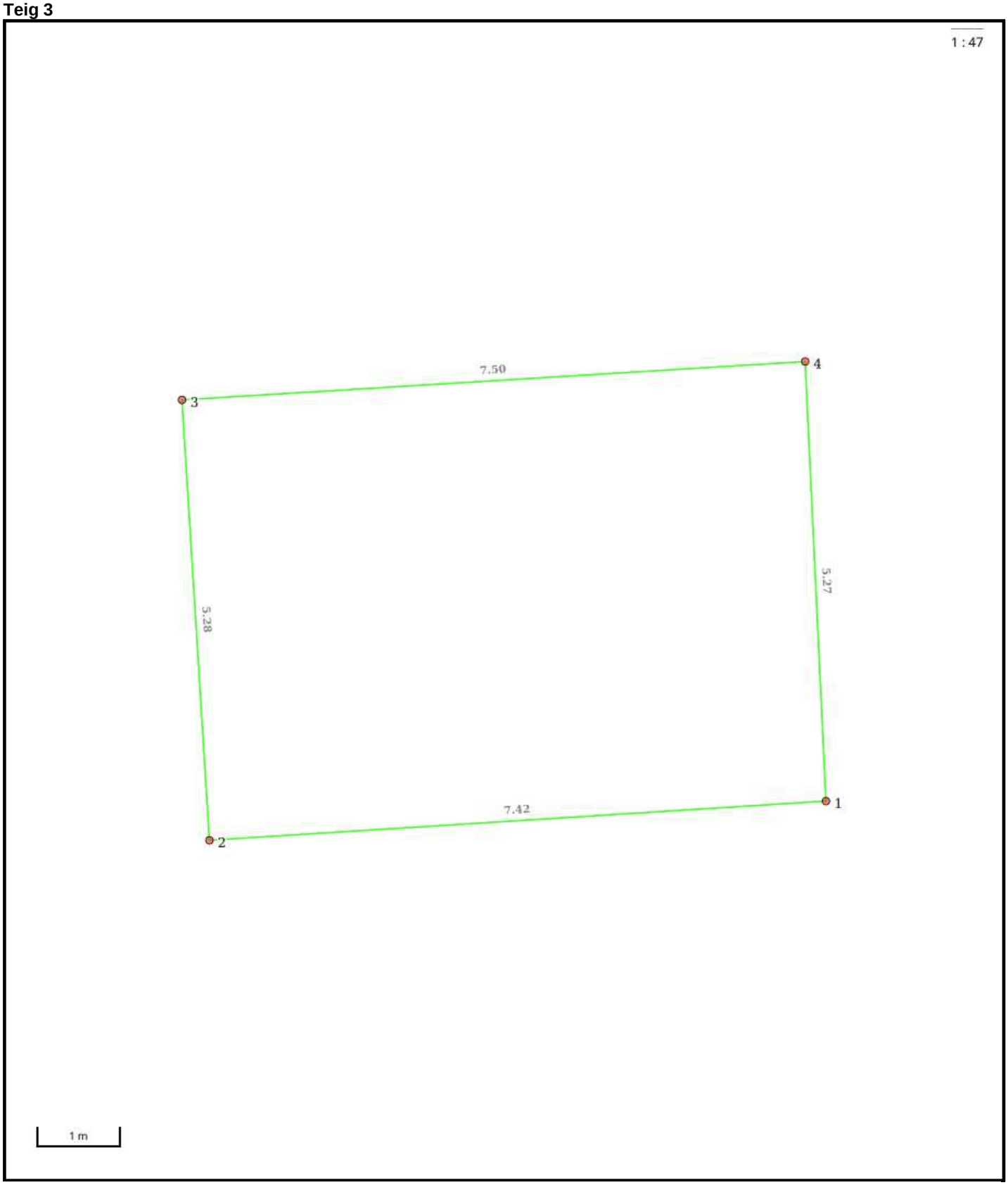
Areal: 42,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 821,03	584 603,81	8,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 822,52	584 612,41	0,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 636 821,73	584 612,65	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 822,02	584 614,63	3,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 818,96	584 615,07	1,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 818,18	584 613,90	8,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 817,26	584 605,37	4,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 3



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: 39,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 840,07	584 602,24	7,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 838,93	584 594,91	5,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 844,15	584 594,11	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 845,29	584 601,52	5,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Pontona Båthavner AS
Postboks 33

1620 GRESSVIK

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	SWOLL S04/3571	L45 -GBNR39/48 L18230/06	06.06.2006

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S04/3571.

GNR. 39, BNR. 48 FERDIGATTEST FOR LANDFESTE OG FLYTEBRYGGE LANDØYVEIEN 123 TILTAKSHAVER: KARI STENSAAS

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 08.08.05 og avgjørelse i klagesak, jfr. brev fylkesmannen dat. 11.05.06.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.
Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Kopi til:
Kari Stensaas, Landøyveien 123, 1394 NESBRU

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

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

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

Asker kommune

Caroline Hall og Siri Hagen-Waltham
Landøyveien 127 A

1394 NESBRU

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	HMAGELI S13/4879	GBNR 39/48 L60290/13	23.09.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S13/4879.

Delegasjonssak: 13/1065

39/48 Tillatelse til tiltak - Flytting av stabbur og dukkehus
Landøyveien 127 Tiltakshaver: Hall / Hagen-Waltham

Vi viser til søknad om flytting av stabbur og dukkehus, mottatt 2.9.2013.

Søknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-2.

Tillatelsen er gyldig i 3 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven, og at byggteknisk forskrift følges.

Vann- og avløpsledninger
Minste avstand til vann- og avløpsledninger er 2 meter. På situasjonskartet kan det se ut som om stabburet er plassert i konflikt med VA-ledninger. Tiltakshaver bes om å ta kontakt med Kommunalteknisk avdeling for å avklare tiltakets plassering i forhold til ledninger i grunnen.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Dette gis av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 1.7, medgått tid	2M	3740,00
§ 7.1 situasjonskart	1M	1870,00
Totalt gebyr å betale		**5610,00**

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Håvard Bøhn Mageli
Ingeniør

Meinich Arkitekter AS, Briskebyveien 74, 0259 OSLO

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 39	Bnr.: 48	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for Landøyveien 127 A i kommunens arkiver. Det foreligger en godkjent dispensasjon og rammetillatelse(vedlagt) for **tilbygget** som er under oppføring(se byggesak **S20/3865**). Se vedlegg vedr. kulturminner.	Terje Ruud 29.05.2026

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at

byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Asker kommune

Ledningskart

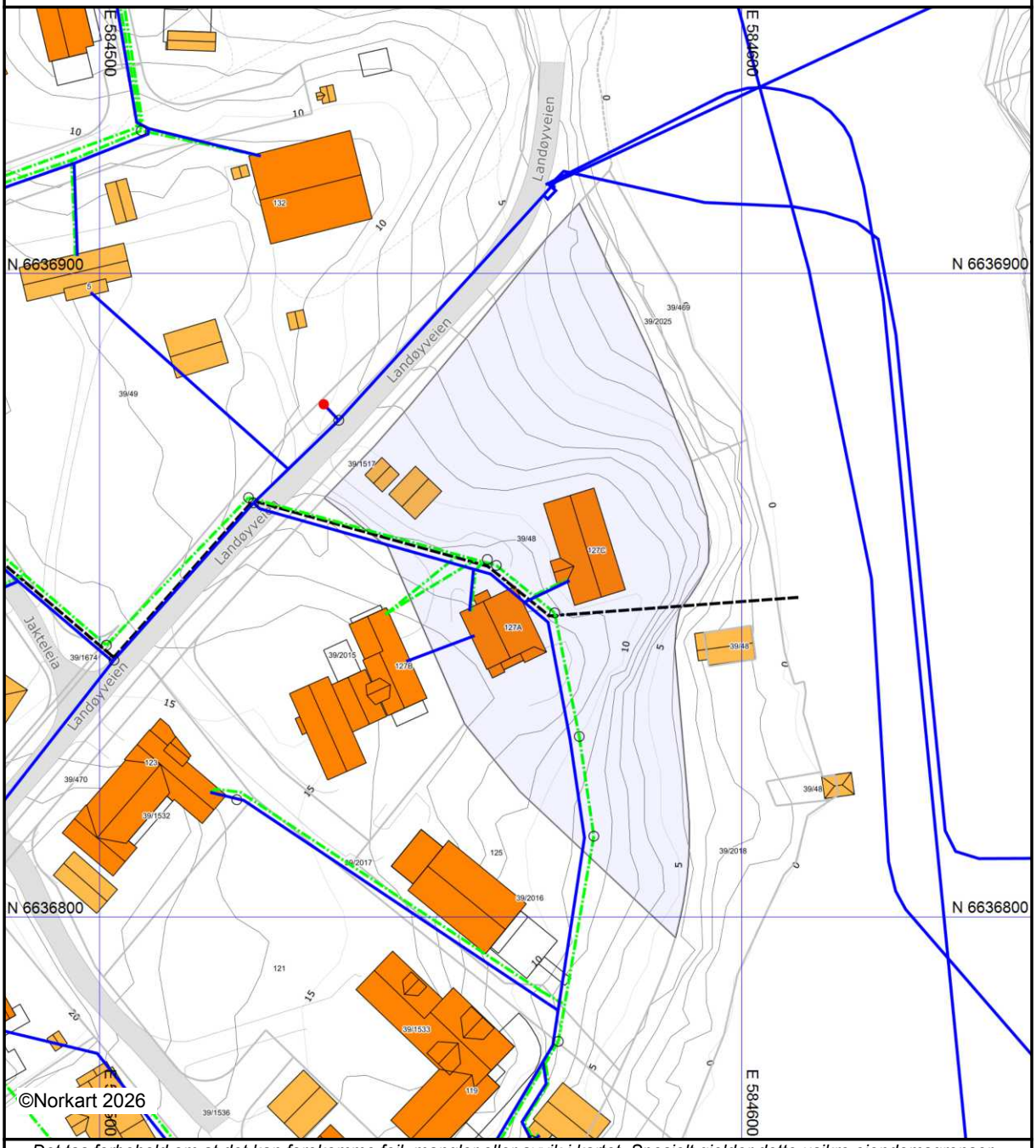
Eiendom: 39/48
Adresse: Landøyveien 127A
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Asker kommune

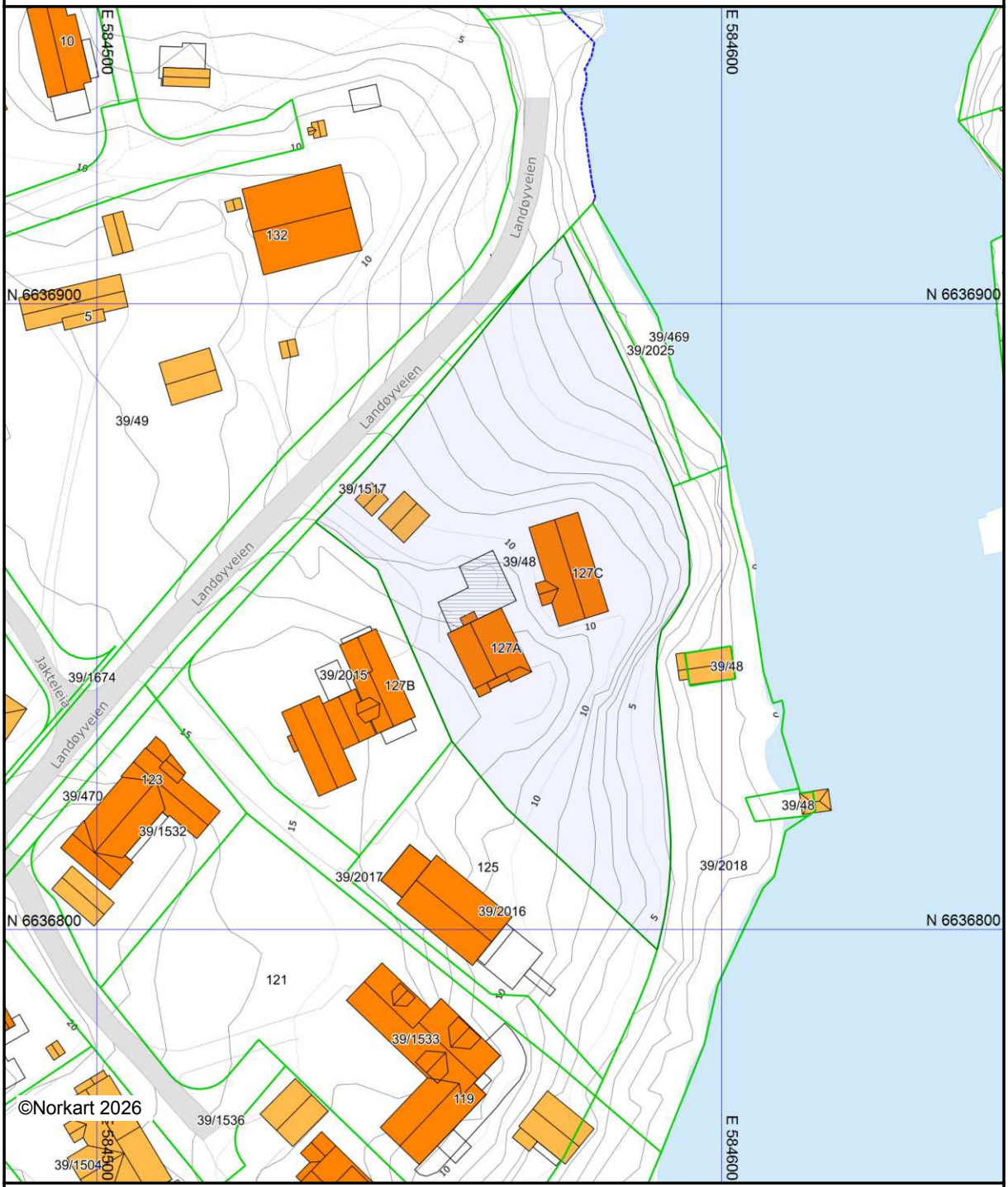
Grunnkart

Eiendom: 39/48
Adresse: Landøyveien 127A
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

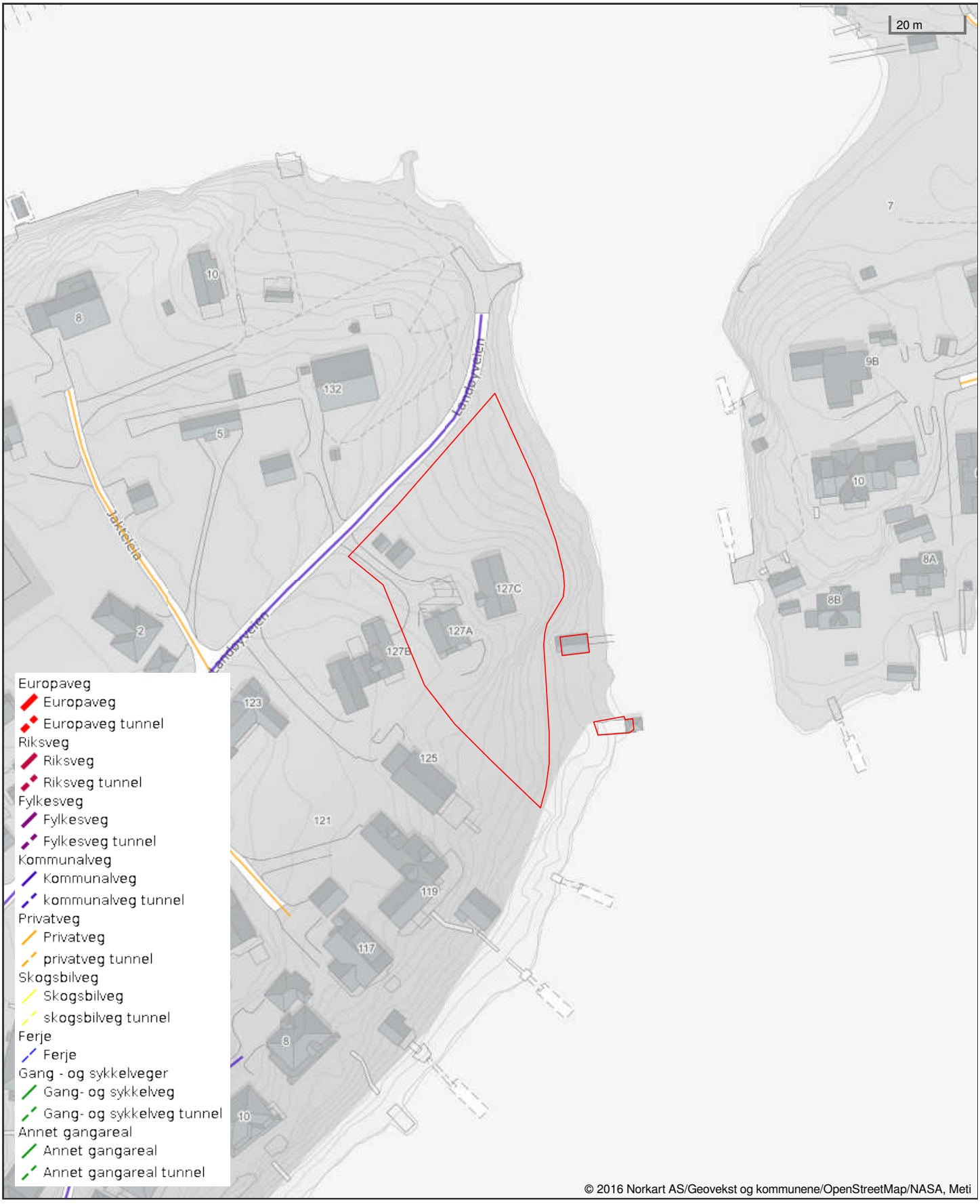
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 27.05.2026

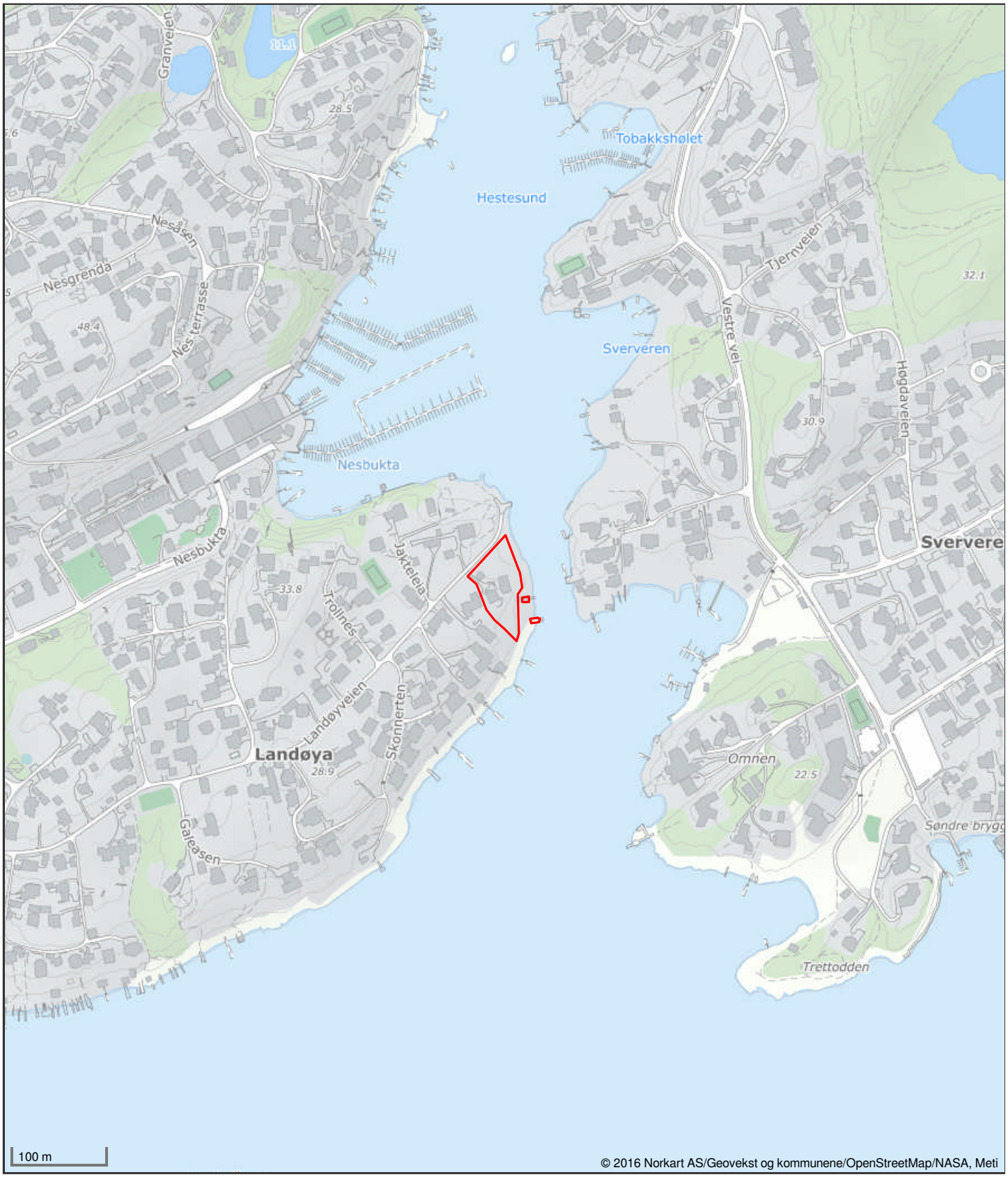
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 39/48//



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: 27.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/48//



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

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune

Gnr.: 39	Bnr: 48	Fnr.:	Snr.:

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 28.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**39**	Bnr:	**48**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Landøyveien 127A, 1394 NESBRU**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Utskriftsdato: 27.05.2026

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.**	39	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Landøyveien 127A, 1394 NESBRU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	13 551,04 kr
Feiing	710,00 kr
Renovasjon	8 907,28 kr
Vann	13 269,62 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: 28.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**39**	Bnr:	**48**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Landøyveien 127A, 1394 NESBRU**						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Hvis nei, antall m3 pr. år:		283,5 m3
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

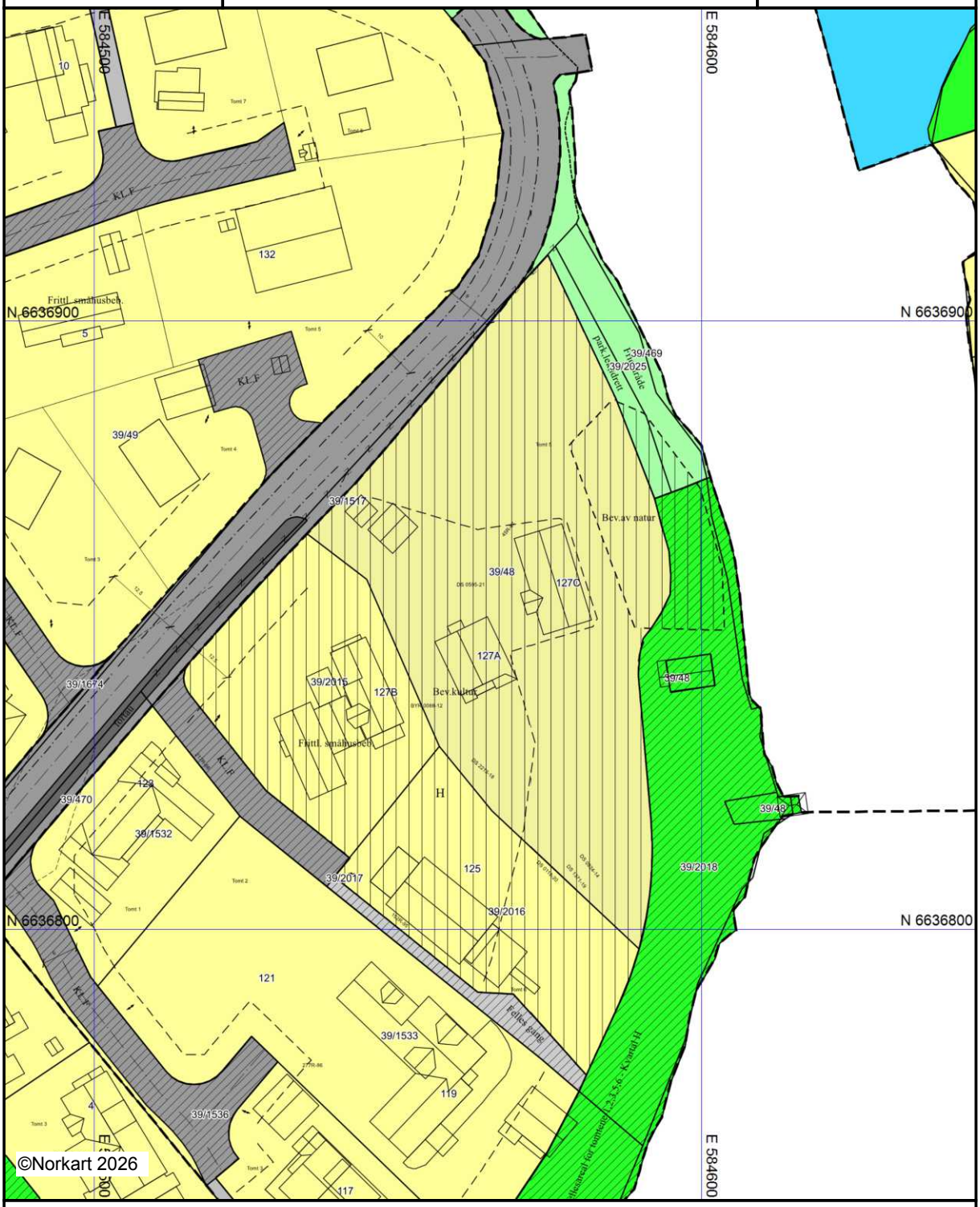
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/48
Adresse: Landøyveien 127A
Dato: 27.05.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Park
- Badeområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

GIS/LINE WEBMatrikkel Asker kommune - 39/48/0/0 SEFRAKMINNE

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	220
REGISTRERINGSKOMMUNEID	220
REGISTRERINGSKRETSNR	6
HUSLØPENR	79
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	BOLIGHUS, LANDØYVN.2, VILLA GLØTT
LENGDE	990
BREDDE	810
ANTALL SKORSTEINER	2
FELTREGISTRERT AV	KBO
FELTREGISTRERT DATO	30.06.1980
REGISTRERINGSMERKNAD	ASKER, 30/6-80 UNNI BROE/S. SKOGSTAD
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1900-1924
BYGGETID, MERKNAD	RUNDT ÅRHUNDRESKIFTET, IFØLGE EIER ANNE MARIE HAGEN.
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	NOE NY TØMMERMANNSPANEL PÅ SENERE UTBYGGINGER.
FASADE, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	HUGGEN OG I ´NATUR´ FORM.
TAKTEKK, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	ARKITEKT
BYGGHERRE, USIKKER	Ja
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. ANNE MARIE HAGEN, FØDT HORNEMANN EIER ANNE MARIE HAGEN MENTE HUSET BLE BYGGET AV EN ARKITEKT VED ÅRHUNDRESKIFTET, SOM SOMMERBOLIG FOR HAN SELV. DET BLE TIDLIG SOLGT TIL KONSUL AANUNSEN. EIER ANNE MARIE HAGEN´S FAR KJØPTE STEDET AV HAM I 1928.
ANDRE OPPLYSNINGER,	Nei

USIKKER	

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	220
REGISTRERINGSKOMMUNEID	220
REGISTRERINGSKRETSNR	6
HUSLØPENR	80
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	HELÅRSBOLIG/SIDEBYGNING, LANDØYVN.2, VILLA GLØTT
LENGDE	1300
BREDDE	430
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	KBO
FELTREGISTRERT DATO	30.06.1980
REGISTRERINGSMERKNAD	ASKER, 30/6-80 UNNI BROE/S. SKOGSTAD
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1900-1924
BYGGETID, MERKNAD	ÅRHUNDRESKIFTET
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG FUNKSJON, MERKNAD	TJENERBOLIG LENGST SYD, STABBUR VED SIDEN, DO/VEDSKJUL LENGST NORD.
OPPRINNELIG FUNKSJON, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	TJENERBOLIG LENGST SYD, STABBUR VED SIDEN, DO/VEDSKJUL LENGST NORD.
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	PILARER AV FUGET TEGLSTEN FYLT UT MED STØP, ENKELTE STEDER.
UNDER BYGNING, USIKKER	Nei
YTTERVEGG, MERKNAD	NOE LAFTET ?
YTTERVEGG, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	STAFFPANEL
FASADE, USIKKER	Nei

BYGGHERRE, MERKNAD	ARKITEKT
BYGGHERRE, USIKKER	Ja
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. ANNE MARIE HAGEN, LANDØYVN.2, 1360 NESBRU
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	220
REGISTRERINGSKOMMUNEID	220
REGISTRERINGSKRETSNR	6
HUSLØPENR	81
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	SNEKKERVERKSTED, LANDØYVN., VILLA GLØTT
LENGDE	710
BREDDE	420
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	KBO
FELTREGISTRERT DATO	30.06.1980
REGISTRERINGSMERKNAD	ASKER, 30/6-80 UNNI BROE/S. SKOGSTAD
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1900-1924
BYGGETID, MERKNAD	RUNDT ÅRHUNDRESKIFTET.
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG FUNKSJON, MERKNAD	GARASJE
OPPRINNELIG FUNKSJON, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	KUNSTHANDVERKSTED MED SOMMERBOLIG. LEIES BORT.
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	GARASJE
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	STAFFPANEL

FASADE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. ANNE MARIE HAGEN, LANDØYVN.2, 1360 NESBRU
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

SEFRAKMINNE

EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	220
REGISTRERINGSKOMMUNEID	220
REGISTRERINGSKRETSNR	6
HUSLØPENR	83
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	DUKKESTUE, LANDØYVN., VILLA GLØTT
LENGDE	250
BREDDE	150
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	KBO
FELTREGISTRERT DATO	30.06.1980
REGISTRERINGSMERKNAD	ASKER, 30/6-80 UNNI BROE/S. SKOGSTAD
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1900-1924
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	DUKKESTUE
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	FASPANEL
FASADE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. ANNE MARIE HAGEN, LANDØYVN.2, 1360 NESBRU
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

SEFRAKMINNE

EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	220
REGISTRERINGSKOMMUNEID	220
REGISTRERINGSKRETSNR	6
HUSLØPENR	84
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	BADEHUS, LANDØYVN., VILLA GLØTT
LENGDE	430
BREDDE	300
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	KBO
FELTREGISTRERT DATO	30.06.1980
REGISTRERINGSMERKNAD	ASKER, 30/6-80 UNNI BROE/S. SKOGSTAD
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1900-1924
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	NOE SUPANEL
FASADE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. ANNE MARIE HAGEN, LANDØYVN.2, 1360 NESBRU BADEHUSET STÅR PÅ EN GAMMEL BRYGJE AV NATURSTEIN MED STØPT GULV OVER.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	220
REGISTRERINGSKOMMUNEID	220
REGISTRERINGSKRETSNR	6
HUSLØPENR	85
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	BÅTHUS, HESTESUND, VILLA GLØTT

LENGDE	680
BREDDE	400
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	KBO
FELTREGISTRERT DATO	30.06.1980
REGISTRERINGSMERKNAD	LANDØYA, 30/6-80 UNNI BROE/S. SKOGSTAD
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	SPEKKET
UNDER BYGNING, USIKKER	Nei
KJELLER, MERKNAD	SKJELL FYLL.
KJELLER, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	FASPANEL
FASADE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. ANNE MARIE HAGEN, LANDØYVN.2, 1360 NESBRU
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

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.**	39	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Landøyveien 127A, 1394 NESBRU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 592 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 3 592 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 100m b. langs sjø **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

	Delareal	3 598 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	300 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_2

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	022083	
Navn	Landøya	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.06.1983	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2556/83_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	80 m^2
	Formål	Felles grøntareal
	Delareal	321 m^2
	Formål	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal	3 515 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	H
	Delareal	3 195 m^2
	Formål	Bevaring av bygninger
	Feltnavn	Bev.kulturmiljø

83

Stadfestet den 22. juni 1983 av Miljødepartementet.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LANDØYA, DELER AV GNR. 39 I ASKER KOMMUNE

§ 10 og § 11 tilføyd ved vedtak i Bygningsrådet 15.08.2012, sak 88/12.

§ 1. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Hvor bebyggelse ikke er vist, skal endelig plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet.

§ 2. Der maksimum U-grad ikke er angitt på kartet, skal bebyggelsen oppføres med U-grad ikke over 0,20. Garasje inntil 36 m^2 medregnes ikke i utnyttelsesgraden.

§ 3. Det skal være parkeringsplass for 2 biler pr. boenhet.

§ 4. På industriarealet kan oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer og med en U-grad på inntil 0,5.

§ 5. og Situasjonsplanen som følger søknad om byggetillatelse skal vise trase for bilatkomst garasjeplass, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig.

§ 6. I fellesareal og friområder kan bygningsrådet tillate oppføring av anlegg som har naturlig tilknytning til formålene og som ikke er til hinder for områdets bruk.

§ 7. Eksisterende vegetasjon i planområdet skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 8. Planering og oppfylling av tomtens terreng, oppføring av forstøtningsmur og inngjerding av tomtene skal meldes til bygningsrådet.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet der forholdene tilsier det.

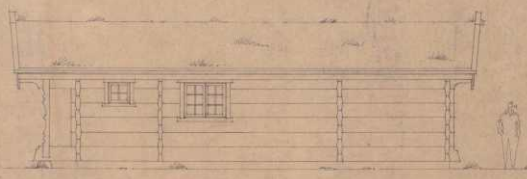
§ 10 . Hensynssone – bevaring av kulturmiljø

10.1 Ved byggetiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at hensyn og tilpasning til eksisterende kulturmiljø og landskap er ivaretatt. Tilbygg skal underordnes hovedbygning og plasseres slik at den mest autentiske delen av bygningen unngår inngrep. Eldre furutrær bør bevares.

10.2 Innenfor hensynssonen gjøres kommuneplanens bestemmelser 3.7 for fortetting i 100-metersbeltet langs sjøen gjeldende mht utnyttelse og høyder.

§ 11 Hensynssone – bevaring av naturtype

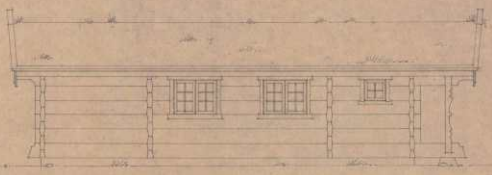
Innenfor avmerket hensynssone er det registrert naturtype "åpen grunnlendt kalkmark" som er en truet naturtype i Oslofjordområde. Innenfor området skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Det tillates ikke inngrep eller oppføring av bygningsmessige konstruksjoner, plattinger, støttemurer, gjerder og lignende. Ved skjøtsel bør småkratt ryddes.



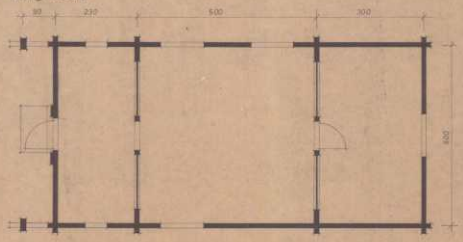
Langfasade



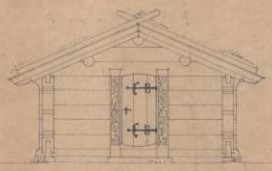
Bakgavl



Langfasade

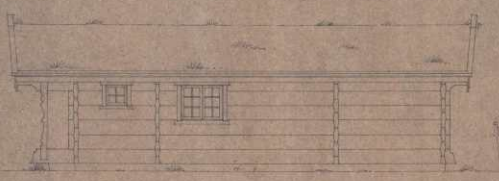


Plan - målestokk 1:50



Inngangsgavl

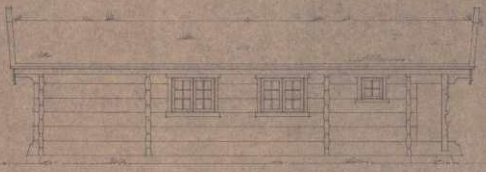
ARBEIDSSTUE - L. HAGEN - OSLO	målestokk 1:50	tegn. KVR	dato 17-2-72
Plan snitt og fasader	arkivnr.	tegn. nr.	
Arkitektene Kari og Odd Veie - Rasvoll ; postb. 5243, Oslo 3.			
rettet			



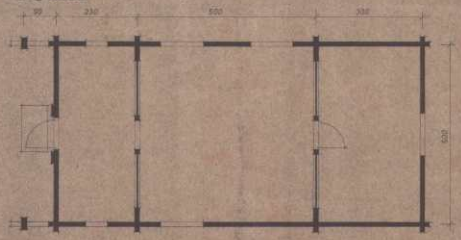
Langfasade



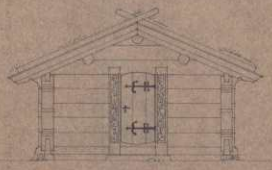
Bakgavl



Langfasade



Plan - målestokk 1:50



Inngangsgavl

ARBEIDSSTUE - L. HAGEN - OSLO

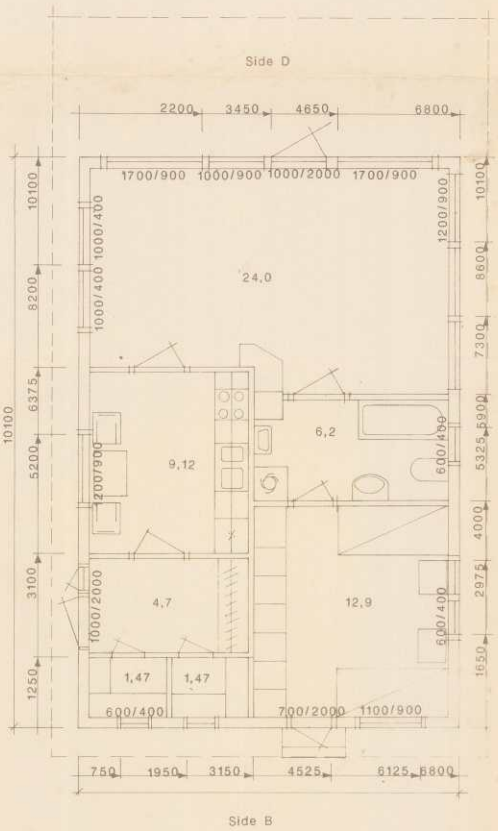
målestokk	tegn.	dato
1:50	KVR	17-2-72

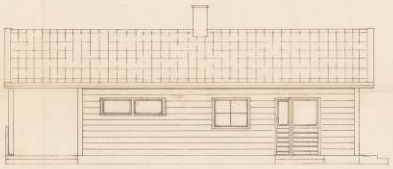
Plan, snitt og fasader

godkjent	tegn. nr.

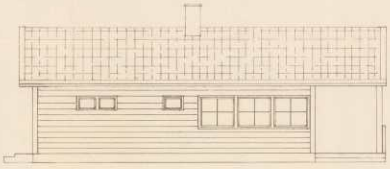
Arkitektene Kari og Odd Veie-Rosvoll, postb. 5243, Oslo 3.

rettet




Side A


Side B


Side C


Side D

ASKER BYGNINGSARKIV 001701 01.06.07

Rev.	Dato:	Sign:	Rev.gjelder

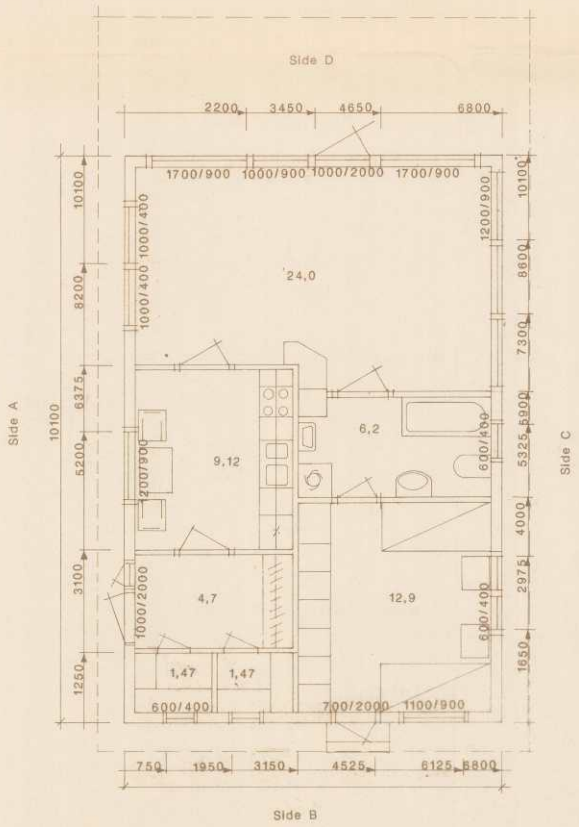
Anlegg ATELIER

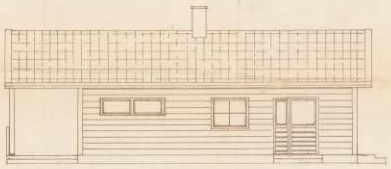
FASADER OG PLAN

M&l 1:100 1:50 | Tegn. J.W. | Dato:

NORGESHUS A/S
Drengsrudbekken 31,
1370 Asker Norge

TEGNING.NR. 010 A

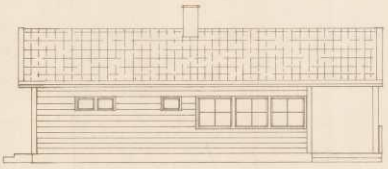




Side A



Side B



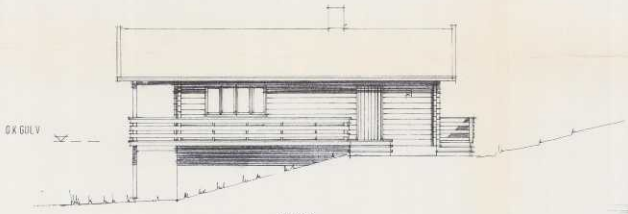
Side C



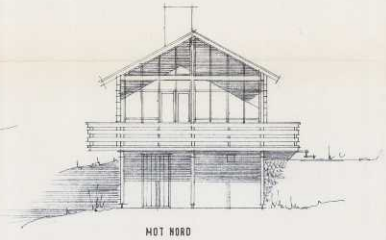
Side D

ASKER BYANVISNINGEN 0017/1 6.1.88

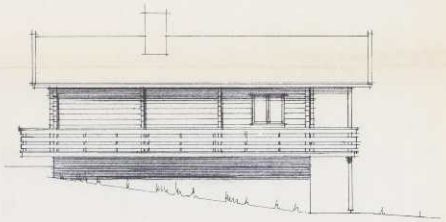
Rev.	Dato:	Sign:	Rev.gjelder		
Anlegg ATELIER				Mål 1:100 1:50	Tegn. J.W. Dato:
FASADER OG PLAN					
NORGESHUS A/S Drengsrudbekken 31, 1370 Asker Norge				TEGNING.NR. 010 A	



MOT VEST

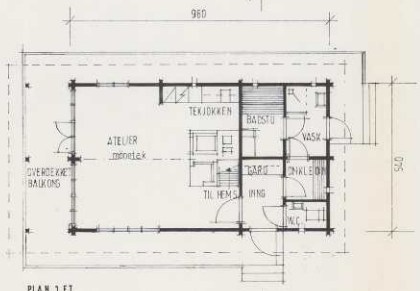


MOT NORD

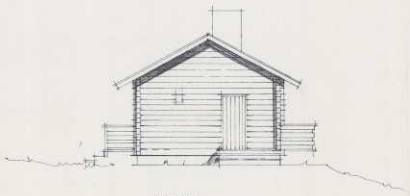


MOT ÖST

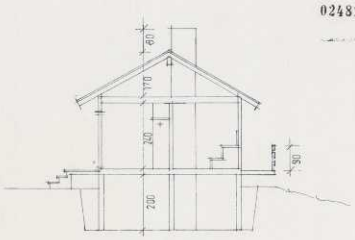
ASKER BYGNINGSTILSYN
02481 17.09.85



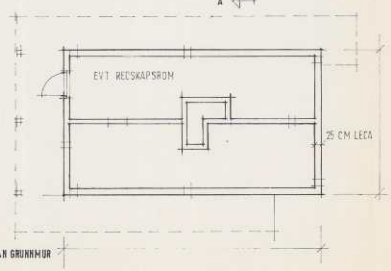
PLAN 1.ET



MOT SYD



SNITT A A



PLAN GRUNNMUR

rev.	forandring	dato	sign.

ATELIER FOR ANNE HAGEN, gnr. 39, bnr. 48,
Landöya, Asker

emne: planer, snitt, fasader

mål : 1:100 tegn. nr.: 8333 - 100

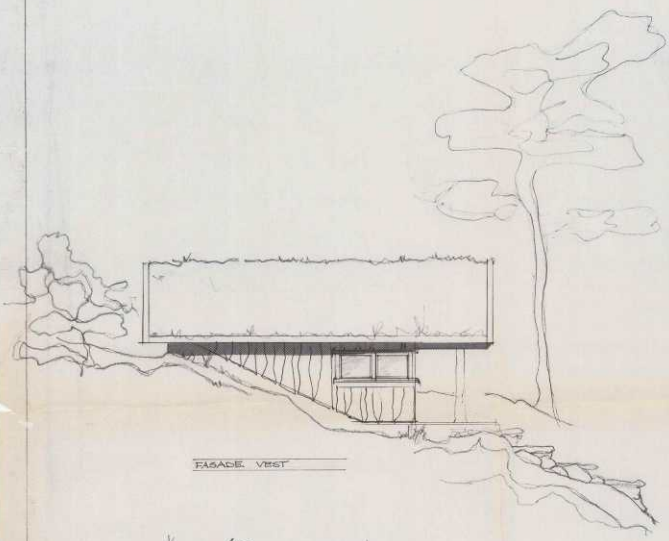
dato : 13. 9.85

tegnet av:

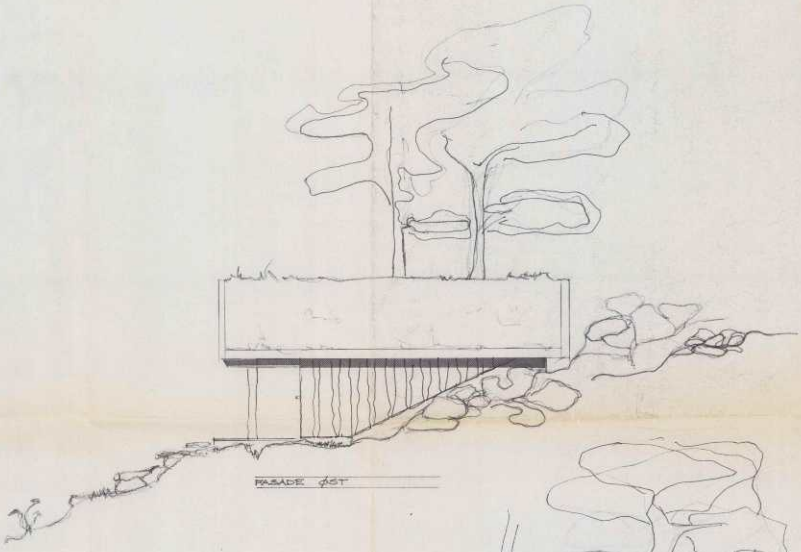
HENNING HANSEN AS
arkitektfirma · tlf. (02) 78 21 64 · strøket 7 · 1370 ASKER

NPA

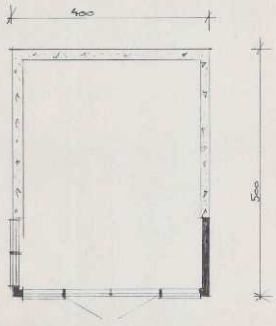
A.S TORNIOR



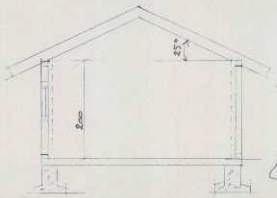
FASADE VEST



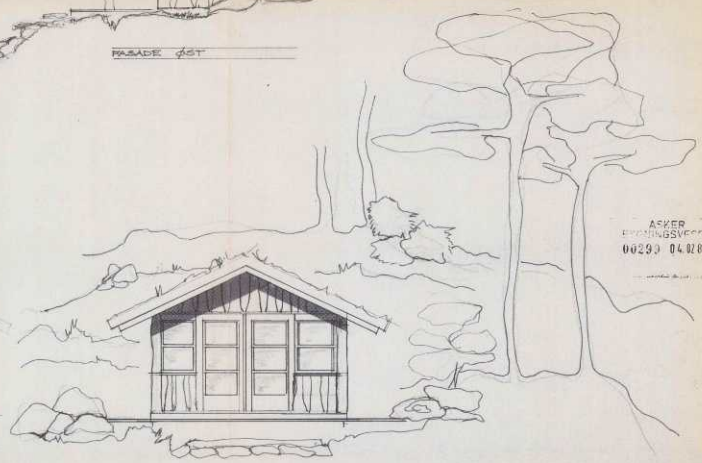
FASADE ØST



PLAN



SNITT



FASADE SYD

ASKER
BYGNINGSVESEN
00299 04.02.86

NAUST FOR FAM. HOLMEN	
G.NR. 39 , B.NR. 84	MÅL: 1:50
TOMT NR. 3.	8.1.1986
PLAN, SNITT, FASADER	

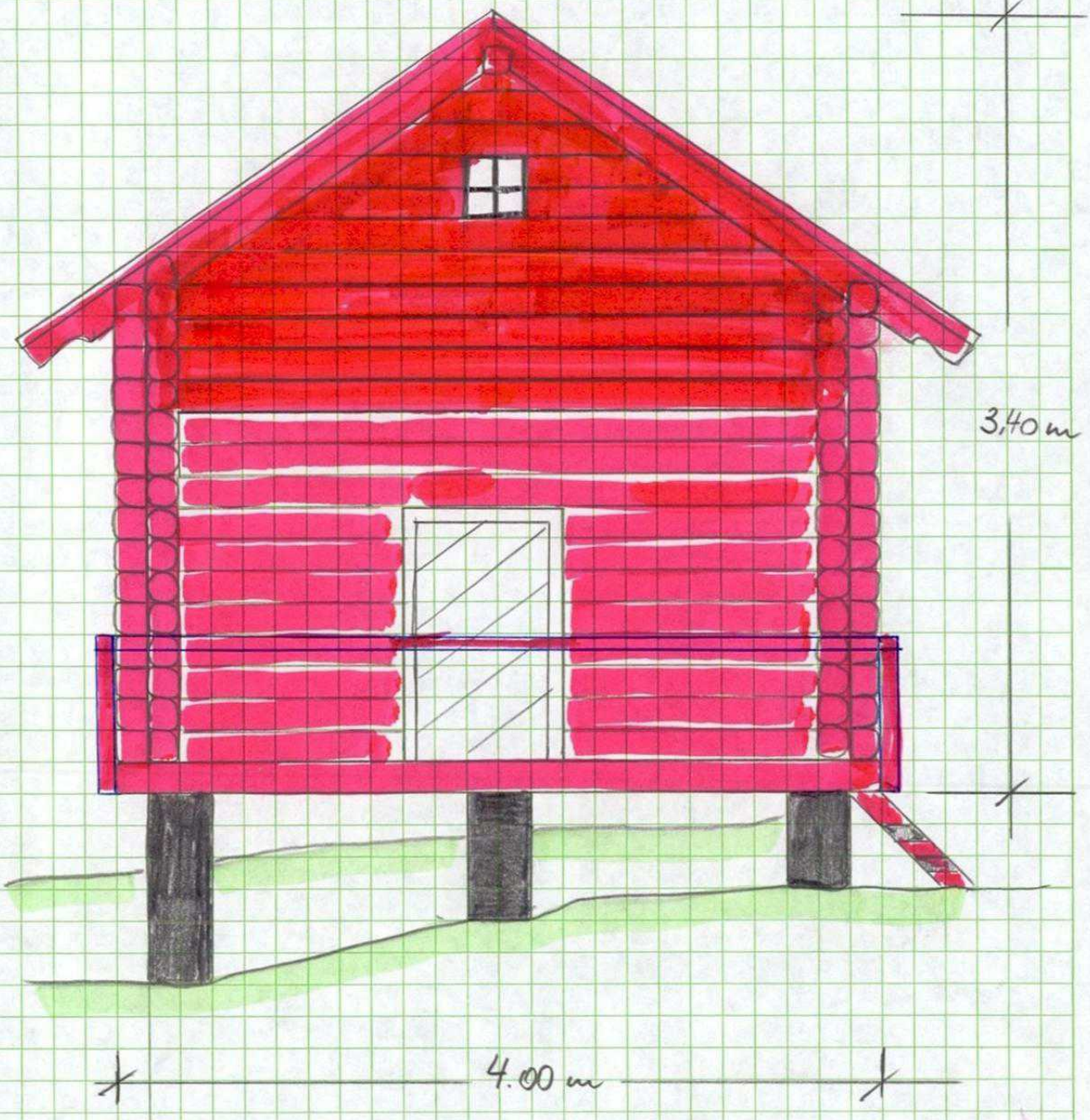
STABBURET
LANGØYVN 127
39/48

ANNE-MARIE HAGEN

Blad/Bilag

Dato

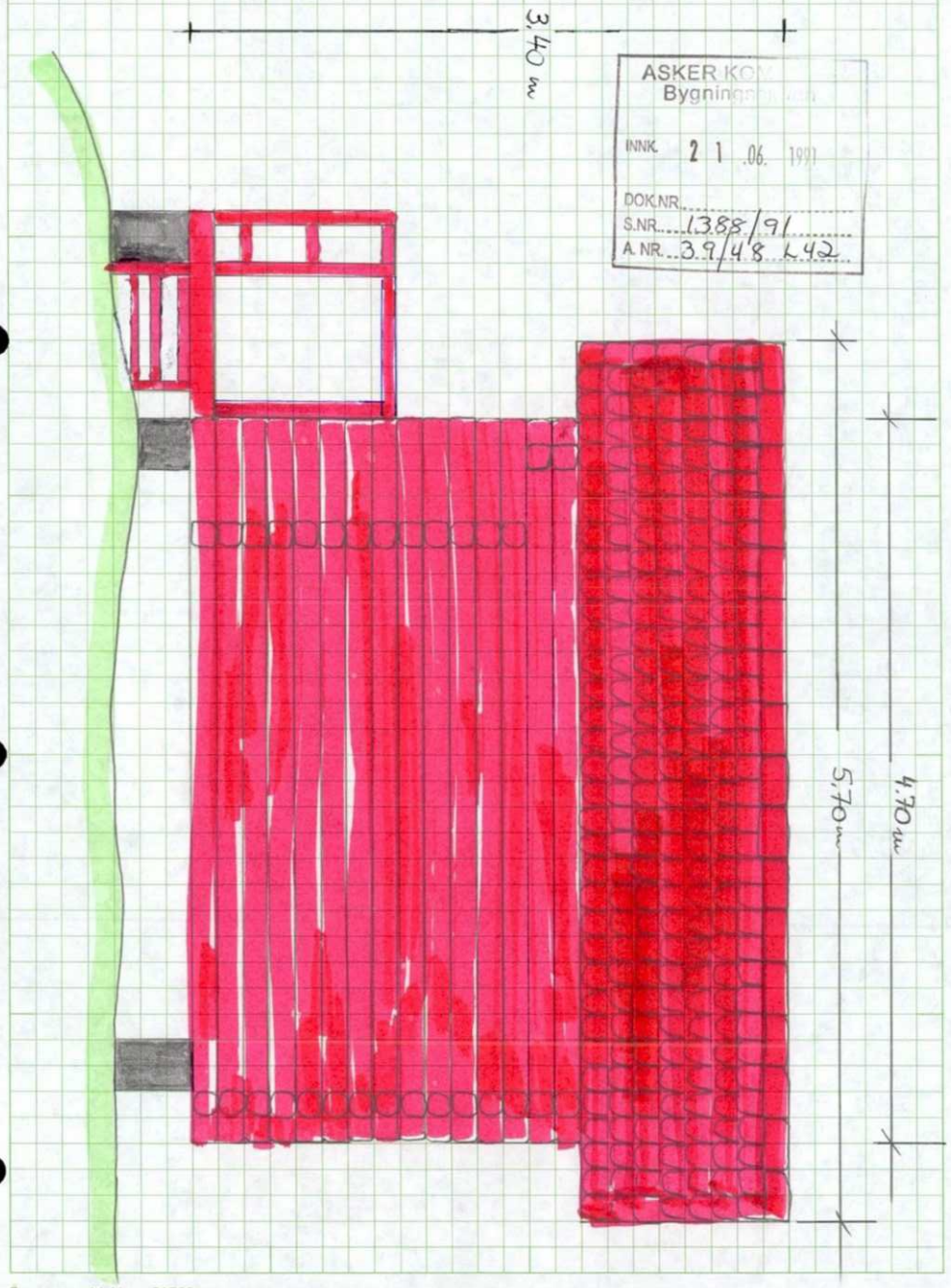
Signatur



STABBURET
LANGGYVN 127
39/48

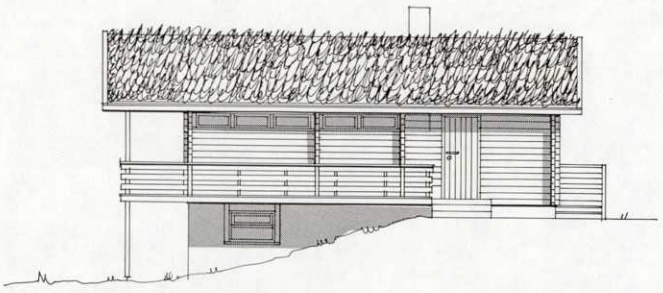
ANNE-MARIE HASEN

Blad/Bilag
Dato
Signatur

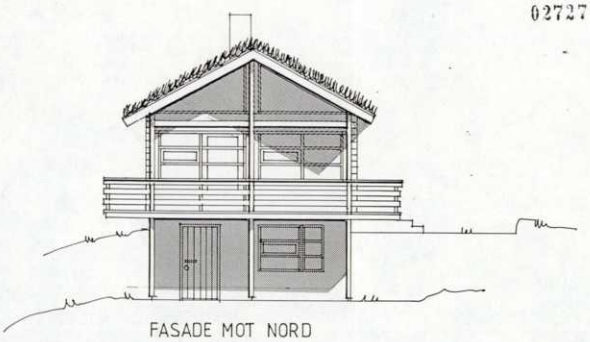


ASKER KO
Bygning
INNK. 21.06. 1991
DOK.NR.
S.NR. 1388/91
A.NR. 39/48 L42

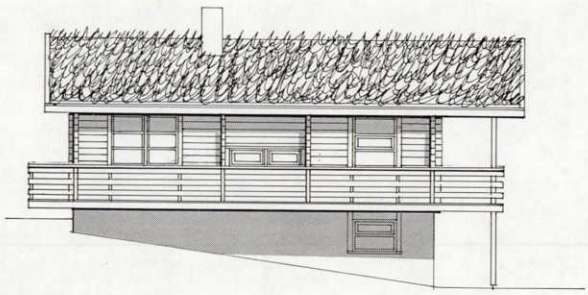
ASKER
02727 09.10.85



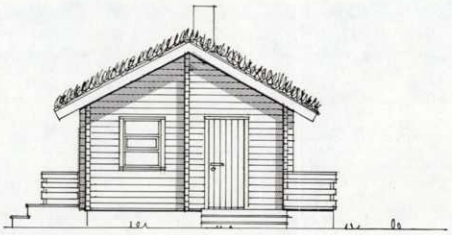
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

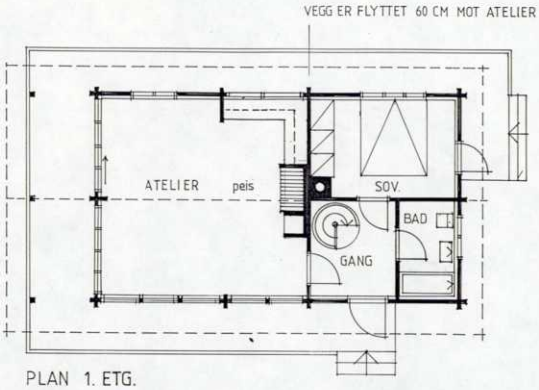


FASADE MOT ØST

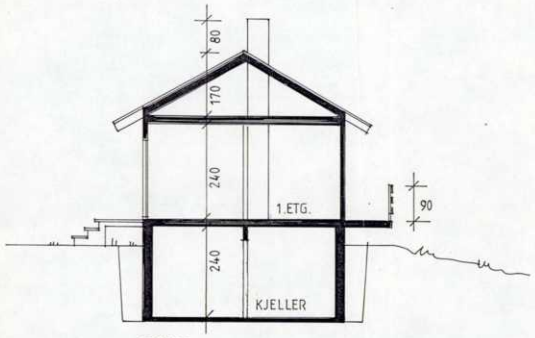
ATELIER FOR ANNE HAGEN G.NR. 39 BR.NR. 48 ASKER
FASADER MÅL 1:100 DATO: 25.9.85 SHB

SAMARBEIDENDE ARKITEKTER MNAL - HUITFELDTSGATE 25 - 0253 OSLO 2

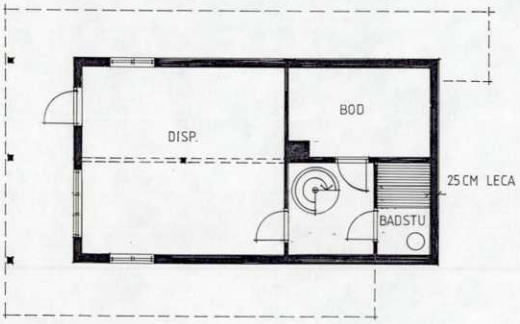
ASKER
BYGNINGSVESEN
02727 09.10.85



PLAN 1. ETG.



SNITT

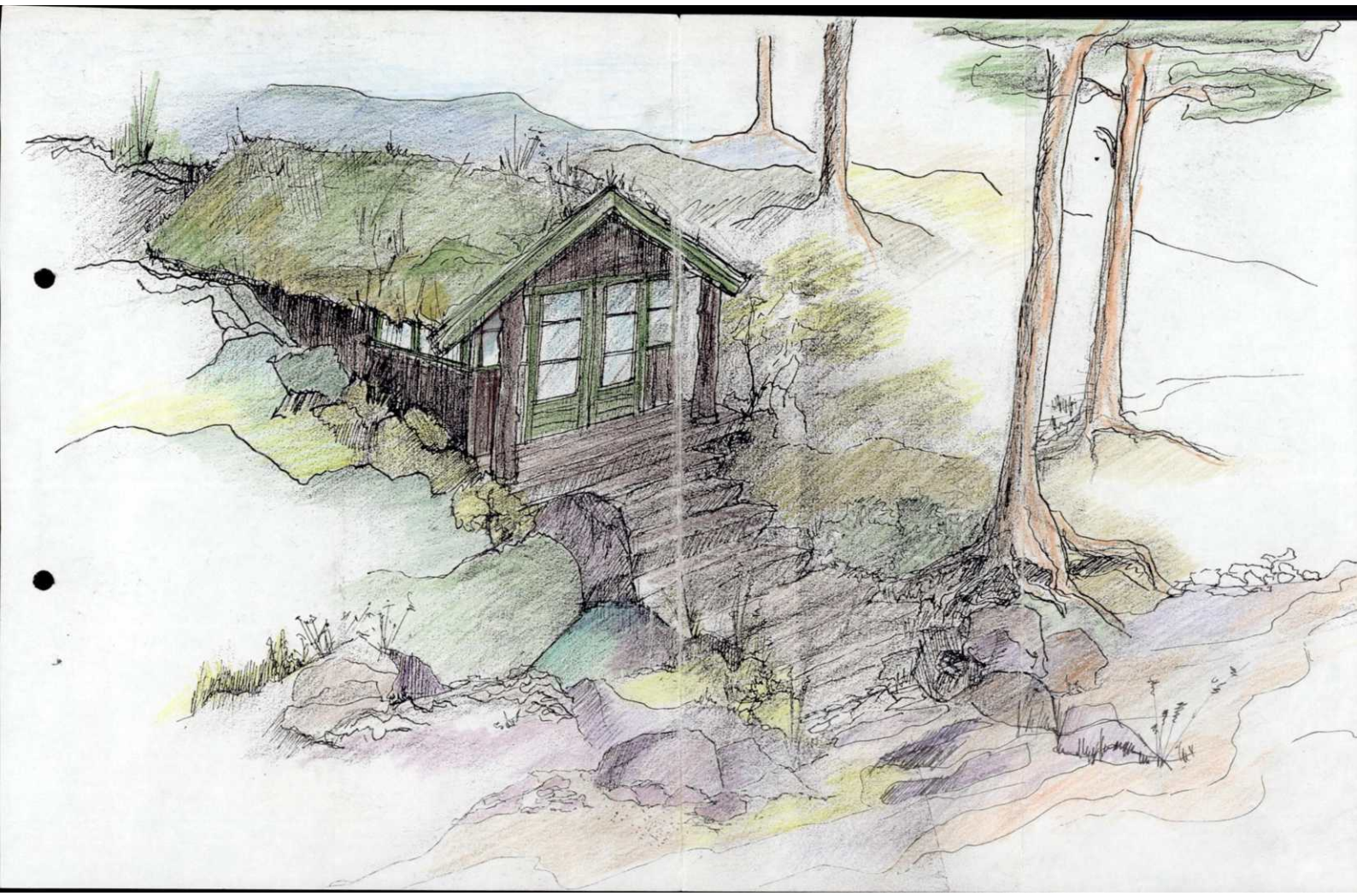


PLAN KJELLER

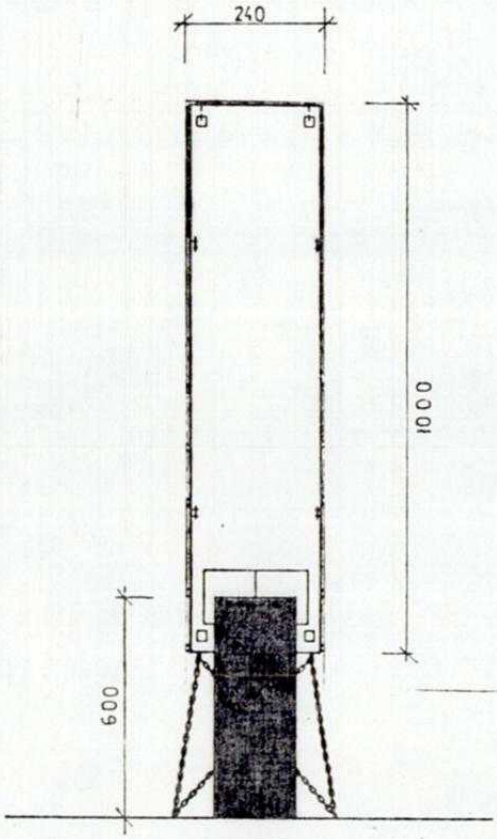
REVIDERT BYGGEMELDING

ATELIER FOR ANNE HAGEN G.NR. 39 BR.NR 48 ASKER
PLANER MÅL 1:100 DATO: 25.9.85 SHB

SAMARBEIDENDE ARKITEKTER MNAL - HUITFELDTSGATE 25 - 0253 OSLO 2



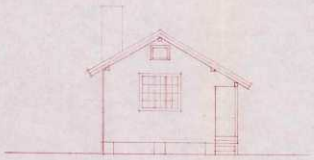
BETONG-STYROPOR PONTONG TYPE 26.



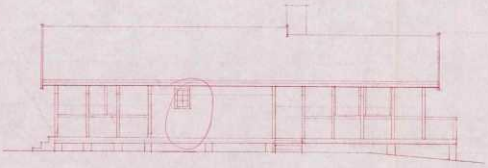
ASKER
BYGNINGSVESEN
001177 08.05.85

NILS OTTO HOLMEN
GNR.39 BNR.84, TOMT 3
FLYTEBRYGGE PÅ FELLESAREAL
1.4.85

1405 - 8.12.73



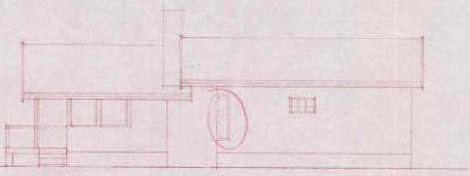
FASADE SYD.



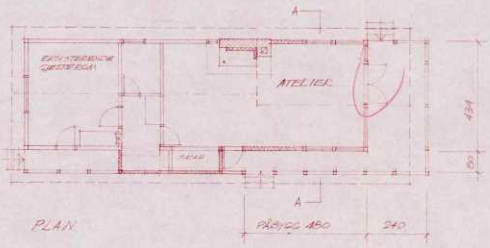
FASADE ØST



FASADE NORD, MOT VEIEN



FASADE VEST



PLAN

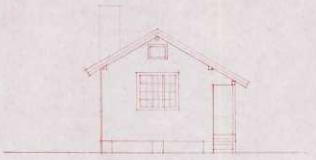
PÅBYGG 480 240



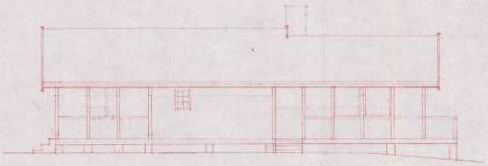
SNITT A-A

RETTELSER VED TILLEGGSMELDING 28.11.73	1. FLYTTET FUNDAMENTER 2. NY PIPE OG PEIS, SMALT VINDU 3. INNGANG MOT ØST IGJENBRUKT 4. TRODDEL I DØR TIL VERANDA
PLAN	HAGEN - LANDBYVN. 2.
SNITT	TILBYGG ATELIER
FASADER	E. RIVEL JØRGENSEN ARKITEKT M.N.A.L. MÅL 1:100 DATO 12-73

BYGGETILLATELSE
1405 - 6.1.73



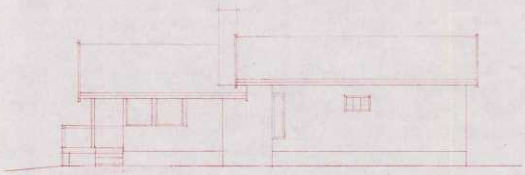
FASADE SYD,



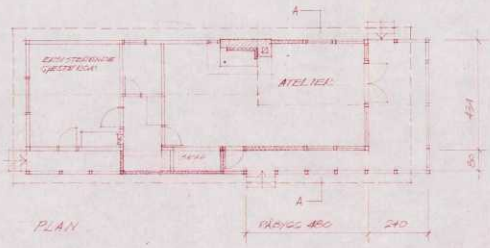
FASADE ØST



FASADE NORD, MOT VEGEN



FASADE VEST

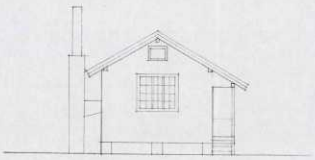


PLAN

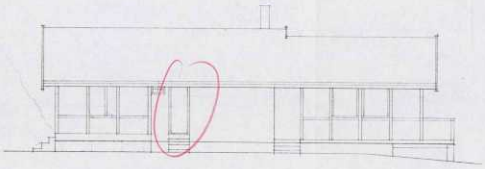


SNITT A-A

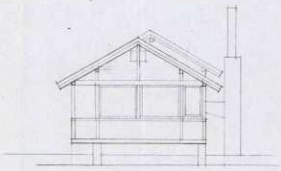
RETTELSER VED TILLEGGSBYGGE-MELDING 28-11-72	1. FLYTTET FUNDAMENTER. 2. NY PIPE OG PEIS, SMALT VINDU 3. INNGANG MOT ØST FJERNET 4. DOBBEL DØR TIL VERANDA
PLAN	HAGEN - LANDØYVN. 2.
SNITT	TILBYGG ATELIER
FASADER	E. RYPA LØGENSEN ARKITEKT M.N.A.L. MÅL 1:100 DATO 12-1-73



FASADE SYD, VENDRET

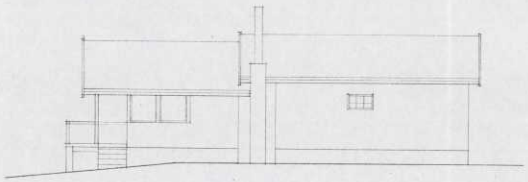


FASADE ØST

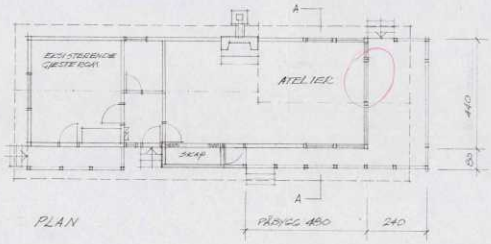


FASADE NORD, MOT VEGEN

BYGGESAKSEN
00311 20.NOV.73



FASADE VEST



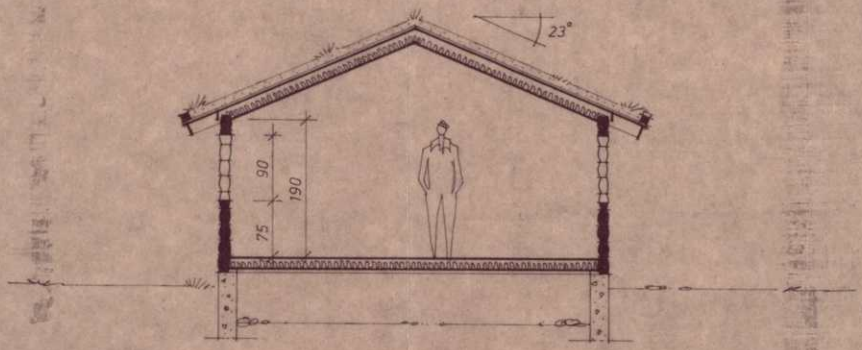
PLAN



SNITT A-A

PLAN	HAGEN - LANDØYVN. 2.
SNITT	TILBYGG ATELIER
FASADER	B. RUNE LORENTSEN ARKITEKT M.N.A.L. — MÅL 1:100 DATO 12-3-73

Bakgavl

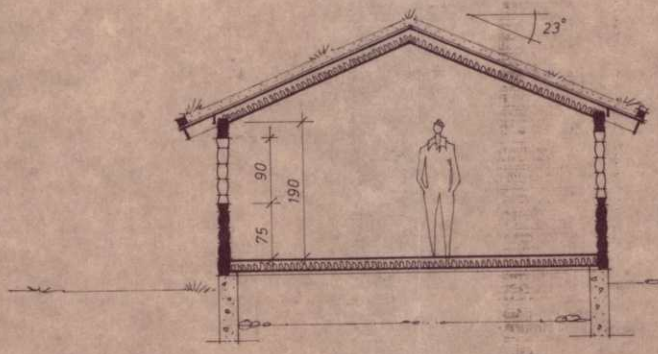


Snitt A-A

LAFTEHYTTE - "SUDBØ" - 23 M²	MÅLESTOKK. 1:50	TEGN. KVR	28-8-71
Plan, snitt og fasader	ARKIV NR.	TEGNING NR.	
ARKITEKTENE KARI OG ODD VEIE-ROSVOLL — SCHULTZGT. 5 - OSLO 3			
RETTET 10-9-71			

Format A1.

Bakgavl



Snitt A-A

ASKER
REGULERINGSVESEN
0[illegible]-23.5.72

ASKER
REGULERINGSVESEN
00943 -23.5.72

00401 15.MAI.72

ASKER INGENIØRVESEN
JOUR. NR. 993
INNK. 6-6-72
ARKIV NR.

LAFTEHYTTE - "SUDBØ" - 43 M²	MÅLESTOKK 1:50	TEGN. KVR	28-8-71
Plan, snitt og fasader	ARKIV NR.	TEGNING NR.	
ARKITEKTENE KARI OG ODD VEIE-ROSVOLL — SCHULTZGT. 5 - OSLO 3			
RETTET 10-9-71			

Format A1

Asker kommune

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MRADEJKO S20/3865	GBNR 39/48 L6856/21	15.03.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/3865

Delegasjonssak: 21/595

39/48 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse samt godkjent som-bygget sekundærbolig fra 1987 - Tilbygg til SEFRAKreg.bolig mm Landøyveien 127 A Tiltakshaver: Caroline Vivien Hall

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak første gang mottatt 16.5.2019. Utformingen av tilbygget ble revidert etter dialog med byggesaksavdelingen og vi mottok reviderte tegninger den 11.05.2020. Deretter har det vært jevnlig dialog mellom byggesaksavdelingen og ansvarlig søker mht plangrunnlaget og vurderingen av hvilke dispensasjoner som måtte omsøkes. Tegningene vedr. tilbygget til den SEFRAK-registrerte boligen ble mottatt 11.05.2020. Endelige tegninger for bolighus/atelier oppført på eiendommen ca 1987, ble mottatt 22.01.2021. Nytt tegnings-sett med mindre endringer mht garasje/carport-løsning for hovedhuset ble mottatt 03.03.2021. Søknaden var komplett 03.03.2021.

Søknad om tilbygg til SEFRAK-registrert bolig godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2. Det understrekes at bygningen (eksisterende bolig med tilbygg) er godkjent som en boenhet.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det

- **dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsenes pkt 20.9 B vedr. utnyttelse, og det tillates en utnyttelse med total BYA oppgitt til: 311,76m2. Eiendommens %BYA blir på 8,66 %.**

- **dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsenes pkt 20.9 C vedr. høyde, og det tillates en gesimshøyde på eksisterende bygg på 6,11m målt fra ny linje for gjennomsnittlig planert terreng.**

Søknad om ettergodkjenning av «som bygget»-tegninger fra 1987 av «Atelier-hus»/ «Hus nr.2» godkjennes jfr. plan- og bygningsloven § 20-2. «Atelier-hus»/ «Hus nr 2» godkjennes nå som sekundærbolig på eiendommen gnr/bnr 39/48, jf. Kommuneplanbestemmelsenes (dat.

14.11.2017) pkt 20.9 A, pkt 20.3 og definisjon på sekundærbolig angitt i Vedlegg 3 til KP-bestemmelsene.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
2. **Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av avdeling Vann og vannmiljø, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.**
3. **Omlegging av eksisterende hovedledninger skal være omsøkt som egen byggesak. Det skal foreligge ferdigattest på hovedledningsomlegging før IG på tiltaket kan anbefales. VA-anlegget skal prosjekteres i henhold til kommunens VA-norm og nødvendige erklæringer skal være utarbeidet for tinglysning.**
4. **Tiltakets brannvannsdekning må avklares av prosjekterende. (Dette må redegjøres for før IG.)**
5. **Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.**
6. **Plan for bortledning av overvann/drensvann skal være prosjektert (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jfr. TEK § 15-8.**
7. **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett er innsendt.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Parkering (eventuelt midlertidige P-plasser) på egen grunn skal være opparbeidet for hoved- og sekundærenheten.**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Utdypende redegjørelse knyttet til omsøkte tiltak ligger i sakens dokumenter. Det søkes om

- Tilbygg til eksisterende SEFRAK-registrert hovedhus
    - Tilbygget er en utvidelse av eksisterende hovedboenhet. Hovedhuset får fortsatt kun en boenhet.
    - Tilbygget inneholder 2 garasje/carport-plasser og nye soverom m/ bad og nytt vaskerom
- Ettergodkjenning av oppført atelier-hus/hus nr 2 slik det ble oppført ca 1987. Atelier-huset / bolighus nr 2 godkjennes som sekundærbolig på eiendommen. Ingen endringer gjøres på denne bygningen.
- Riving av lite uthus nærmest veien (16m2)
- Opparbeiding av utearealene iht omsøkt utomhusplan

Bakgrunn
Det ble først søkt om et mer omfattende prosjekt med endret avkjørsel. Dette prosjektet ble diskutert med tidligere saksbehandler på byggesak og deretter endret til tiltak omsøkt med tegninger mottatt 11.5.2020. I hovedsak er

prosjektet ikke endret etter mai 2020. Det er kun garasje/carport-løsning som ble revidert 3.3.2021, men dette er kun en mindre endring av rominndeling.

Ansvarlig søker har beskrevet prosjektet som ble innsendt 11.5.2020 på denne måten:

«Det er ønskelig for tiltakshaver å øke utnyttelsen av tomten, men dette er kun mulig dersom tiltaket tilpasses hensyn til byggets bevaringsverdi og kulturmiljø. Derfor har tilbygget blitt omprosjektert som tydelig underordnet hovedhuset i både plassering, form og uttrykk. Omprosjekteringen har i stor grad minsket inntrykket av at tilbygget dominerer i landskapet. Derimot har tilbygget blitt gitt et uttrykk som harmoniserer med det gamle huset i form og materialisering og er med på å understreke dets karakter og særpreg. Det blir minst mulig riving og minst mulig utgraving. Imperativet er å bevare det naturlige og kulturelle miljøet, og det er vår oppfatning at omfanget av foreslåtte tiltak ikke vil bringe hovedvolumet i fare.
….
Terrenginngrepene har blitt betydelig redusert i det omprosjekterte tiltaket. Garasjen plasseres på terreng med minst mulig terrengtilpasning.
…
Avkjørselen er endret i forhold til tidligere prosjektering. Omprosjekteringen innebærer at ny avkjørsel bortfaller og den eksisterende avkjørselen bevares og utvides istedenfor. …»

Etter innsending av revidert prosjekt i mai 2020 stoppet saken opp med bakgrunn i nødvendigheten av å avklare antall boenheter på eiendommen. I mindre endring av reguleringsplanen i 2012 (BYR 12/88 og sak 2011/4200) ble reguleringsplanen endret og det ble etablert 3 tomter. Kategori C-bestemmelser ble innført mht utnyttelse og høyde, hensynssone bevaring – kulturmiljø ble regulert inn og byggegrense mot sjø ble innregulert sammen med definering av felles avkjørsel.
Antall boenheter er gitt av kommuneplanens (KP) 20.9 A der det heter at eiendommen kan bebygges med en hovedbruksenhet og en sekundærbolig. Da eiendommen er på over 1200m2 kan den sekundære boenheten være frittliggende.

Ansvarlig søker skriver tilknyttet søknad om ettergodkjenning av sekundærboligen «som bygget»:

"Atelierhuset" i Landøyveien 127C ble bygget på 80-tallet og er tilpasset eksisterende kulturmiljø og landskap. Hverken bruken eller statusen på bygget har blitt endret siden den gang. I offisielle dokumenter har objektet bli kalt for både "atelier" og "enebolig" om hverandre, men også "sommerhytte" og "uthus", mens tiltakstypen for byggeaktivitet har blitt klassifisert som både " tilbygg" og "nybygg" (ref. offisiell søknadsdokumentasjon fra både 1973 og 1985, samt ferdigattest fra VA1987)- noe som i dag bringer oss i et forvirringspunkt i tolkningen av gjeldende bestemmelser i kommuneplanen for Asker kommune og forskriftsbestemmelsene for Landøya (ref. reg.plan 83).
Vi forstår at søknaden om tilbygg i Landøyveien 127A er avhengig av hvordan vi tolker historiske bygningstyper og administrative utfordringer, samt kontinuitet i forhold til hvordan vi bruker og klassifiserer disse objektene i dag.
Huset har aldri endret sitt faktiske formål - det har vært benyttet som en enebolig, familien Hagen har brukt huset til både arbeid og opphold, og større inngrep har ikke blitt foretatt på huset siden byggeåret.»

Plangrunnlag
Eiendommen inngår i reguleringsplanen for Landøya, deler av gnr. 39, plannummer 83, planid 3025_022083, stadfestet 22.06.1983. Eiendommene er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
I reguleringsplanen er eiendommen angitt med hensynssone «Bevaring kulturmiljø».
I kommuneplanen ligger boligeiendommen innenfor boligkategori C.
Det har vært flere mindre endringer av reguleringsplanen i dette området og eiendommen ble delt i 2012 og fikk da ca dagens areal. Det har vært mindre justeringer (endring av grenser) etter dette.
Eiendommen har i dag et areal på 3598m2.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Hovedhuset

BYA – nytt tilbygg til hovedhus	93,04m2
- Eksisterende hovedhus	85,48m2
Eksisterende - hovedhus	
BRA kjeller	66,8m2
BRA 1. etasje	80,5m2
BRA 2. etasje	42,64m2
Totalt	189,94
Nytt tilbygg - hovedhus	
BRA u.etg	79,6m2
BRA 1.etg	41,3m2
Totalt	120,9

Atelierhus/Hus nr 2/ sekundærbolig

BYA – Atelierhus/Sekundærbolig	97,24m2
BRA (kun ett plan)	72,67m2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har ikke vært oversendt regionale myndigheter. Begrunnelse for at saken ikke er oversendt regionale myndigheter:

- Tiltakene med dispensasjonssøknader er vurdert internt av fagansvarlig for kulturminner og av saksbehandler på plan-avdelingen og byggesaksavdelingen.
- Dispensasjonen 1) gjelder en BYA-overskridelse knyttet til maks 200m2 som tredde inn ved mindre endring / deling av eiendommen i 2012. I bestemmelsene knyttet til den opprinnelige reguleringsplanen fra 1983 (Reg.plan for Landøya, planid 3025_022083) er det ikke krav til maks BYA-areal pr eiendom (kun %-BYA som overholdes). Men ved deling av eiendommen/ mindre reguleringsendring i 2012 er det vist til at

kommuneplanens bestemmelser for boligbygging i 100m-beltet skal gjelde (kategori C) og dette har byggesaksavdelingen tolket slik at dagens «kategori C»-bestemmelser skal gjelde. Det vil si at kravet til maks BYAm2 på 200m2 kommer inn. Den eiendommen som fikk gnr/bnr 39/48 i 2012 var allerede ved vedtak for ny tomteinndeling (vedtak dat. 20.8.2012) bebygget med BYA mer enn 200m2. Tilbygget som nå omsøkes ligger i 2.rekke av bebyggelse mot sjøen. Det vil si at det ligger bak eksisterende atelier-hus/hus nr 2/sekundærbolig.

- Dispensasjon 2) gjelder gesimshøyde på eksisterende hovedhus. Den eksisterende delen av hovedhuset endres ikke, men da tilbygget (som er lavere enn eksisterende hovedhus) medfører ny kotehøyde for gjennomsnittlig planert terreng medfører dette igjen at gesimshøyde på eksisterende bolighus, målt etter TEK, øker ut over kravet i KP.20.9 C. Det må derfor formelt behandles en dispensasjon fra gesimshøydekravet.

Regionale myndigheter mottar kopi av vedtaket.

Saken har vært til uttalelse hos avdeling Vann og vannmiljø. I kommentaren fra Vann og vannmiljø den 10.11.2020 heter det:
«Tiltaket kommer i konflikt med offentlige hovedledninger. Det må prosjekteres for omlegging av hovedledningene slik at disse ikke kommer i konflikt med tiltaket. Rammetillatelse kan anbefales for tiltaket med forutsetning om at før igangsettingstillatelse skal hovedledningene ferdig prosjekteres og være omlagt. Det skal foreligge ferdigattest på hovedledningsomlegging før IG på tiltaket kan anbefales. VA- anlegget skal prosjekteres i henhold til kommunens VA-norm og nødvendige erklæringer skal være utarbeidet for tinglysning.»

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Med hensyn til estetikk er det gjort tilpasninger i løpet av saksgangen. Kommunedirektøren mener omsøkt tiltak nå har en utforming som tilpasser seg eksisterende bolighus som er et registrert kulturminne. Tilbygget tilpasser seg også landskap og terreng ved at tiltaket krever minimale terrengendringer.
Med hensyn til plassering mener kommunedirektøren at tilbygget har fått en plassering som gir både hovedboenheten og sekundærboligen gode private uterom. Tilbygget er plassert mellom dagens hovedbygg og veien, det underordner seg hovedhuset og gir plass for garasje/carport mot nord-vest.
Kommunedirektøren påpeker at det er gjort et møysommelig arbeid fra ansvarlig søker og tiltakshaver med å finne dokumentasjon knyttet til atelier-huset / hus nr 2 som ble oppført ca 1987. Byggesaksavdelingen har konkludert at de opprinnelig omsøkte tegningene viser alle hovedfunksjoner, som et bolighus. Med bakgrunn i dette mener byggesaksavdelingen at det er grunnlag for å ettergodkjenne atelierhuset som sekundærbolig og det godkjennes slik det ble bygget, dvs med ett soverom mer enn de tegningene som vi finner i arkivet. Sekundærboligen har BRA under 80m2, og det er vist arealer for sportsbod, biloppstillingsplass og uteoppholdsareal tilknyttet sekundærboligen på utomhusplanen. Den tekniske kvaliteten forutsettes i samsvar med datidens (ca 1987) krav.

Dispensasjonsvurdering – vedr BYA
Tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelsenes pkt 20.9 B vedr. utnyttelse, og det tillates en utnyttelse med total BYA oppgitt til: 311,76m2. Eiendommens %BYA blir på 8,66 %.

En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:
-Kravet er det maksimale av %-BYA = 15 % eller 200m2. %-BYA = 15% ville gitt en maks-grense på 527m2. Mens det neste kravet er på 200m2. Omsøkt BYA på eiendommen inklusive nytt tilbygg vil bli på 311m2, dvs 111m2 for mye BYA.
-Store deler av eiendommen ligger i strandsonen dvs at det ikke er mulig å bebygge disse arealene. Eiendommen er stor og får lav utnyttelse (ca 9%). Med hovedhusets plassering samt at dette er et kulturminne som krever en tilpasset arkitektur er den valgte løsningen en av de muligheten som gir rom for nytt areal tilknyttet hovedenheten.
- Tilbygget gir boligen en samlet og brukbar form
- Den nye bygningsmassen legges i naturlig fortsetting av det eksisterende huset på allerede bearbeidet grunn

Hensynene bak utnyttelsesgraden
Hensynet bak bestemmelsen er å regulere utnyttelsen og bebygd areal på eiendommer. Det er nødvendig med en forutsigbarhet mht utnyttelsesgrad og utnyttelsesgraden er et verktøy for å ivareta en bebyggelses-struktur, rom mellom bygninger, åpenhet og lys.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Kommunedirektøren påpeker at opprinnelig reguleringsplan hadde en bestemmelse knyttet til utnyttelsesgrad som lød:
«Der maksimum U-grad ikke er angitt på kartet, skal bebyggelsen oppføres med U-grad ikke over 0,20. Garasje inntil 36 m2 medregnes ikke i utnyttelsesgraden.»
På den aktuelle eiendommen var det dette som var gjeldende fram til 2012. I 2012 ble eiendommene delt og krav om kommuneplanens kategori-C-bestemmelser ble innført. Byggesaksavdelingen mener at tiltaket er plassert og utformet slik at bebyggelsen er tilpasset både eksisterende bygninger og terreng / topografi samt atkomstvei. Den nye bebyggelsen er lite synlig fra sjøen og vil ikke gi en opplevelse av høy grad av bebyggelse sett fra sjøsiden. Fra adkomst-siden ligger eksisterende atelier-hus/skundærbolig lavt i terrenget og det oppleves at de 2 husene er adskilte og har hvert sitt uterom. Da det har vært viktig å ivareta det gamle huset og beholde dette mest mulig intakt mener kommunedirektøren at omsøkte tilbygg viser en god estetisk løsning, samtidig som at hensynene bak utnyttelsesgraden ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Kommunedirektøren mener at hensynet bak bestemmelsen og formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper
Fordeler:

-Eksisterende bolighus bevares
-Nytt areal legges slik at eksisterende bolig fortsatt er definert ved et eget volum
-Tiltaket legges på eksisterende gårdsplass og ikke på del av naturtomten
-Boligen oppgraderes slik at byggverkets funksjonalitet bedres

Ulemper:
-Tiltaket krever dispensasjon
-Å gi dispensasjon uthuler plangrunnlaget
-Hovedhus og sekundærbolig kommer til å ligge nærmere hverandre

Kommunedirektøren mener at fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Dispensasjonsvurdering – vedr gesimshøyde
Tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelsenes pkt 20.9 C vedr. gesimshøyde, og det omsøkes en gesimshøyde målt etter TEK på 6,11m mot tillatt 5,5m for den eksisterende delen av boligen.
En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:
«Prosjekteringen tok hovedsikte på å harmonisere utvidelsen med det eksisterende bygget for best mulig å bevare det SEFRAK-listede husets historiske verdi, og derfor må det nye volumet være tydelig underlagt hovedmassen. For å oppnå dette inntrykket er det planlagt å senke gjennomsnittsterrenget rundt huset noe, og dermed økes gesimshøyden på det eksisterende objektet relativt til 6,11 m. ….

Da den omsøkte endringen i forbindelse med oppføring av tilbygget har som følge at gesimshøyden på eksisterende hus overskrider kravet i kommuneplanens pkt 20.9 C med 0,6 m, er tiltaket om tilbygg for hus A avhengig av en dispensasjon fra dette kravet.
Selvet tilbygget er prosjektert med en gesimshøyde i samsvar med pkt. 20.9 og derfor ikke avhengig av dispensasjon.»

Hensynene bak maks gesimshøyde
Hensynet bak bestemmelsen er å regulere høyden på bygningene, (i hovedsak nybygg), slik at bygg tilpasser seg eksisterende bebyggelse og terreng. Dette angis ved maks gesims målt fra gjennomsnittlig terrenglinje for planert terreng.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Kommunedirektøren mener at det er en ren formell dispensasjon som gis i dette tilfellet. Den eksisterende bygningen endres ikke og heller ikke terrenget rundt denne. «TEK-gesims» overskrides pga at tilbygget legges lavere i terrenget enn eksisterende del og linjen for gjennomsnittlig planert terreng senkes som følge av

dette og gesimsen overskrides som et resultat av at gesimsen måles nå fra en ny kotelinje.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Kommunedirektøren mener at hensynet bak bestemmelsen og formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper
Fordeler:
-Eksisterende bolighus bevares og terrenget rundt endres ikke
-Nytt tilbygg underordner seg den opprinnelige delen av hovedhuset
Ulemper:
-Tiltaket krever dispensasjon
-Å gi dispensasjon uthuler plangrunnlaget

Kommunedirektøren mener at fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 20/3865. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr (M=3180kr)

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.7 – Dispensasjon (4M+1M)	6M	19080,00
§ 3.3.1 - Tilbygg bolig (120m2) 101–200m^2	0,7x14M	31164,00
§ 3.5.2 – Endring av tiltak/ godkjenning av sek.bolig «som bygget»	2M	6360,00
Totalt gebyr å betale		56 604,00

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

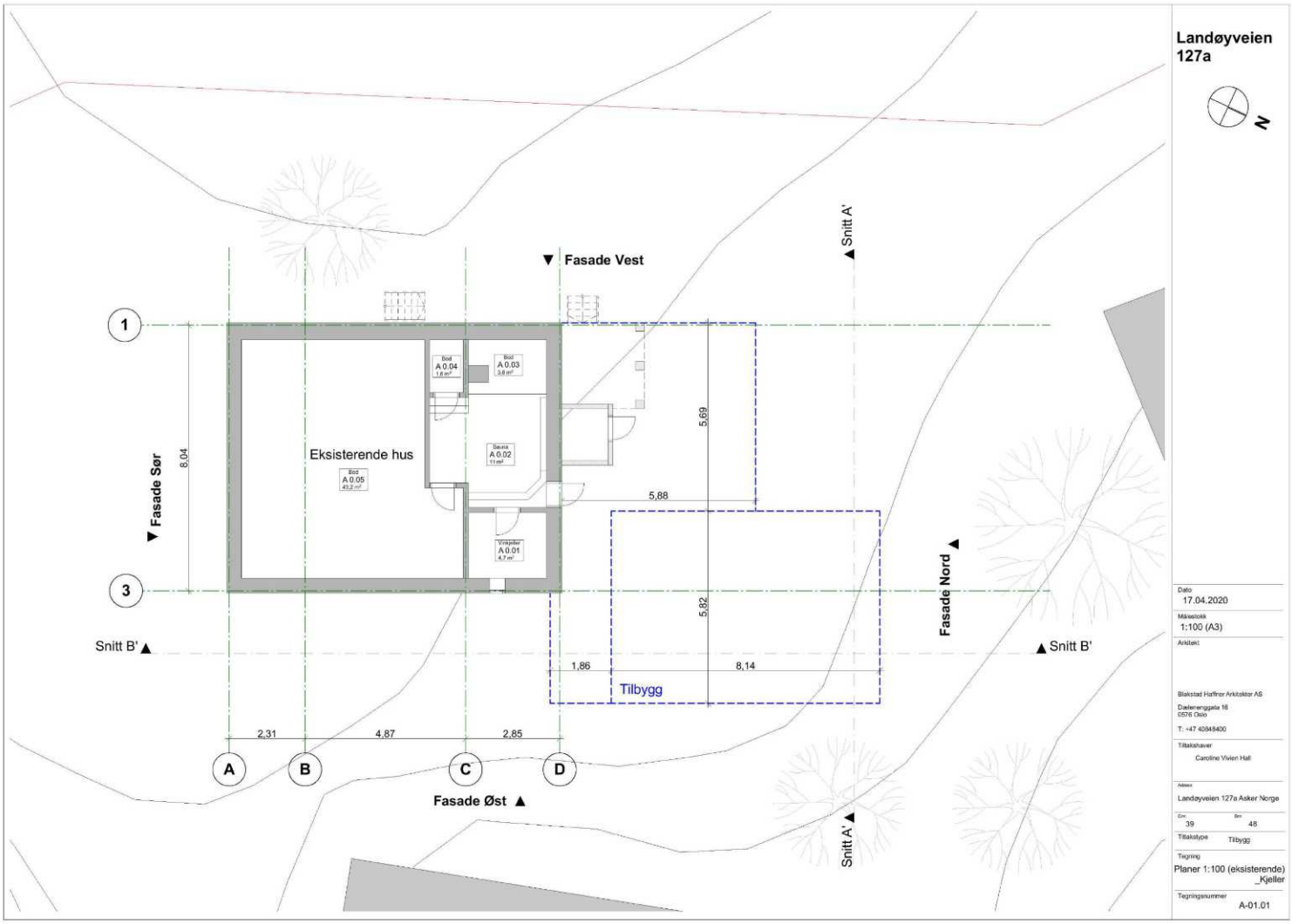
Maria Radejko
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg: Søknad

Til:

Blakstad Haffner AS, Hovinveien 15B, 0576 OSLO
Kopi:
Caroline Vivien Hall, C/o Siri Hagen, 1394 NESBRU
Statsforvalteren i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS
Viken Fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

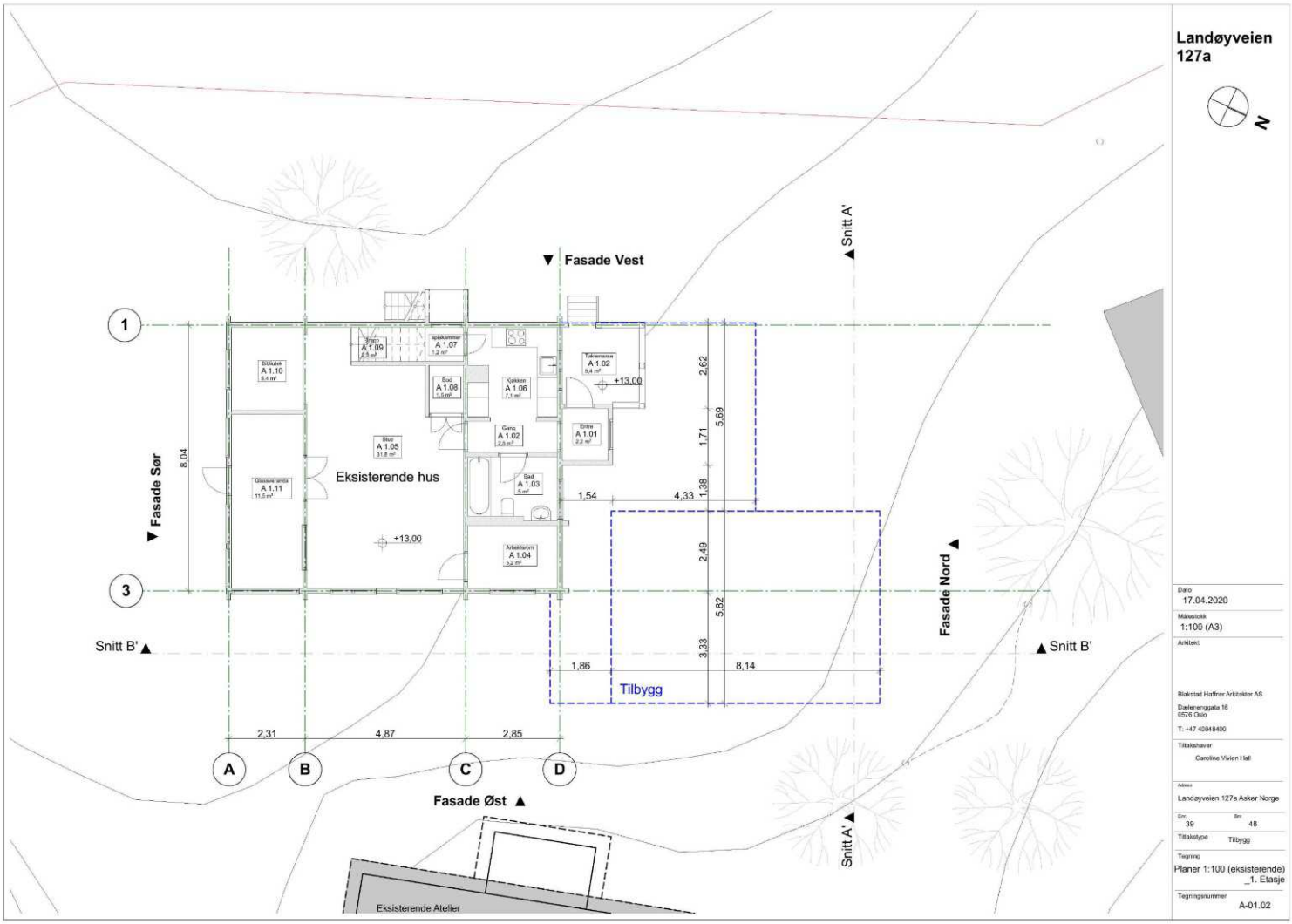
Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Planer 1:100 (eksisterende) _Kjeller

Tegningsnummer
A-01.01



Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

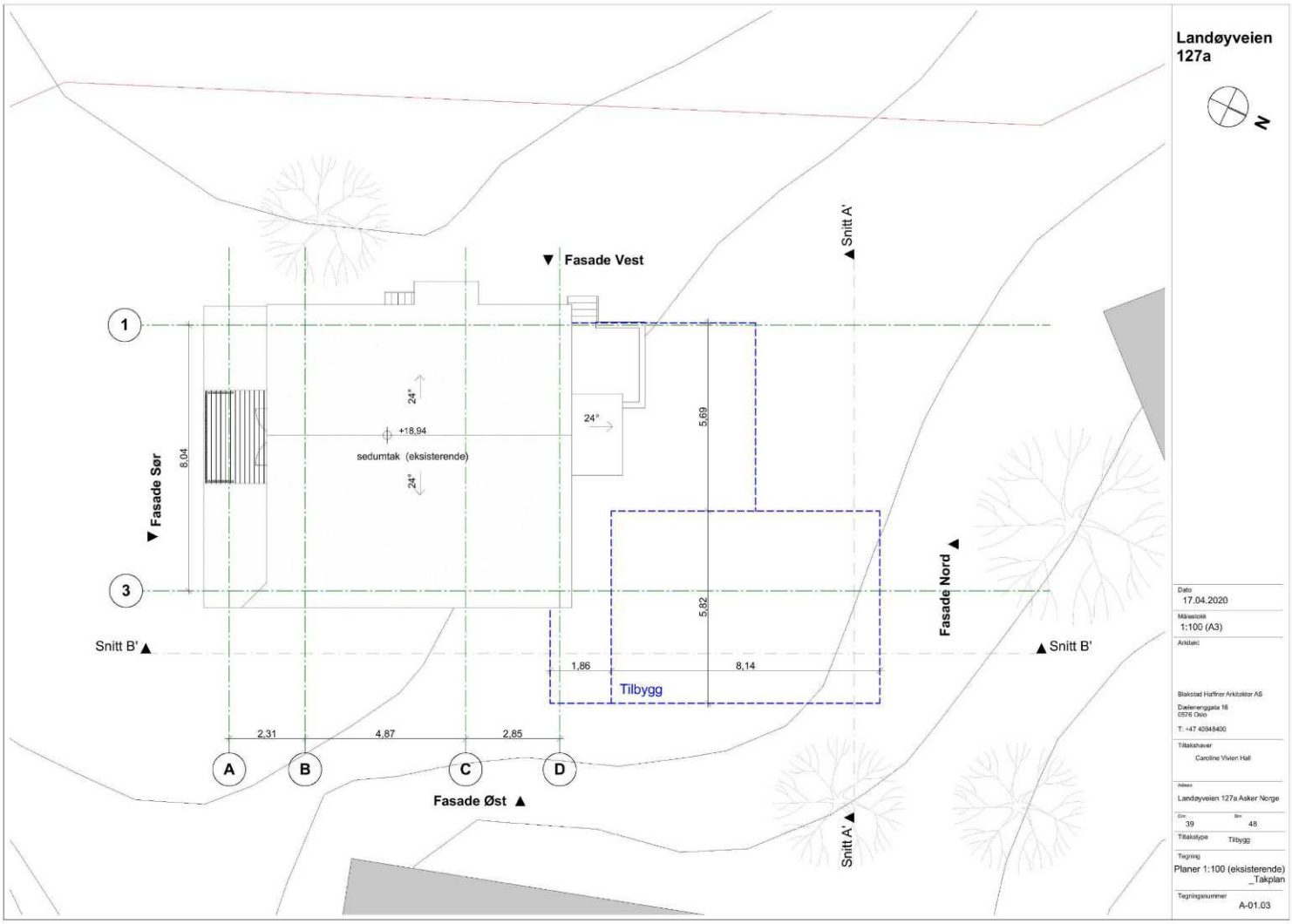
Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Planer 1:100 (eksisterende) _1. Etasje

Tegningsnummer
A-01.02



Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

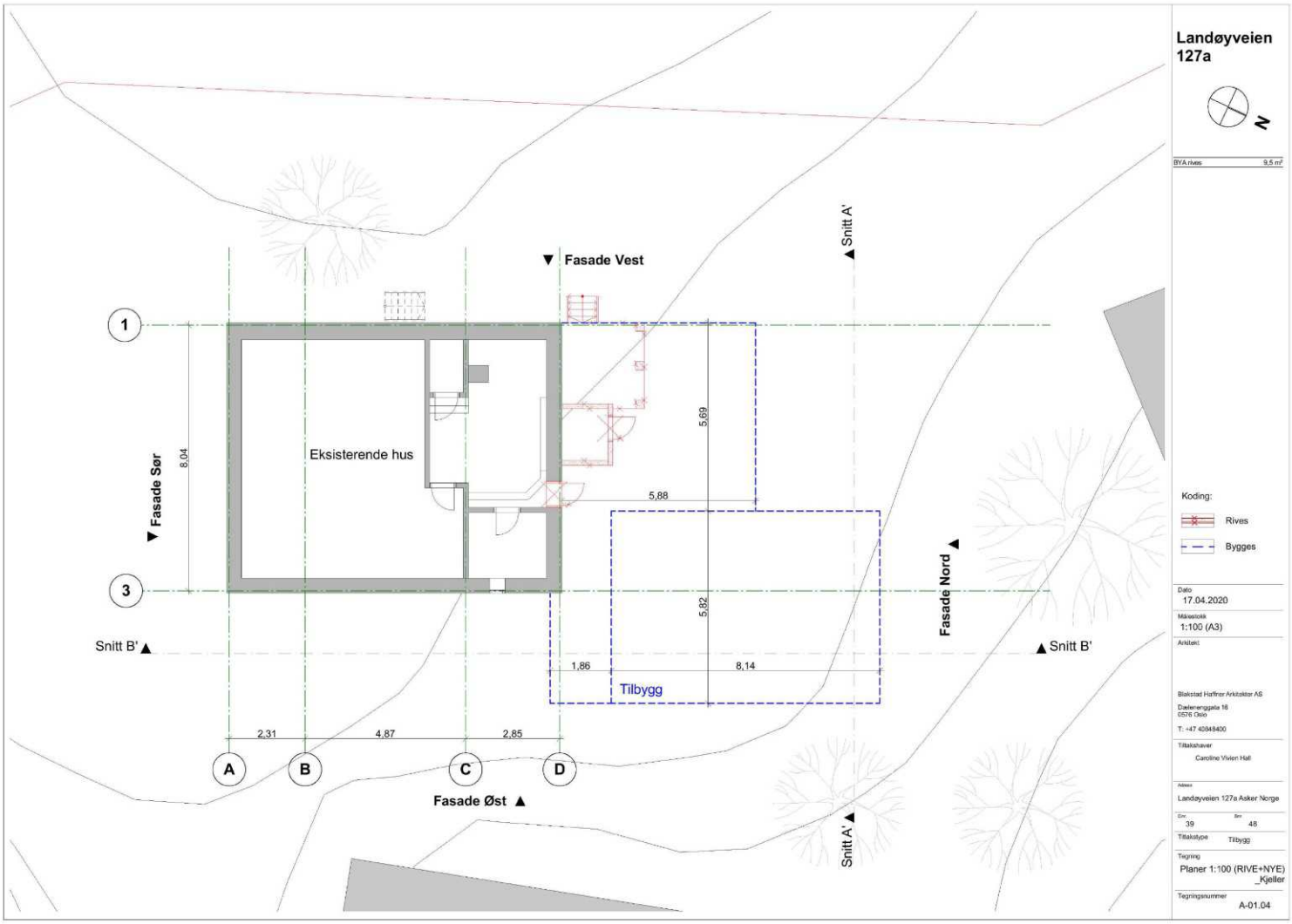
Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Planer 1:100 (eksisterende)
_Takplan

Tegningsnummer
A-01.03



Landøyveien 127a

N

BYA rives 9,5 m²

Koding:

Rives

Bygges

Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

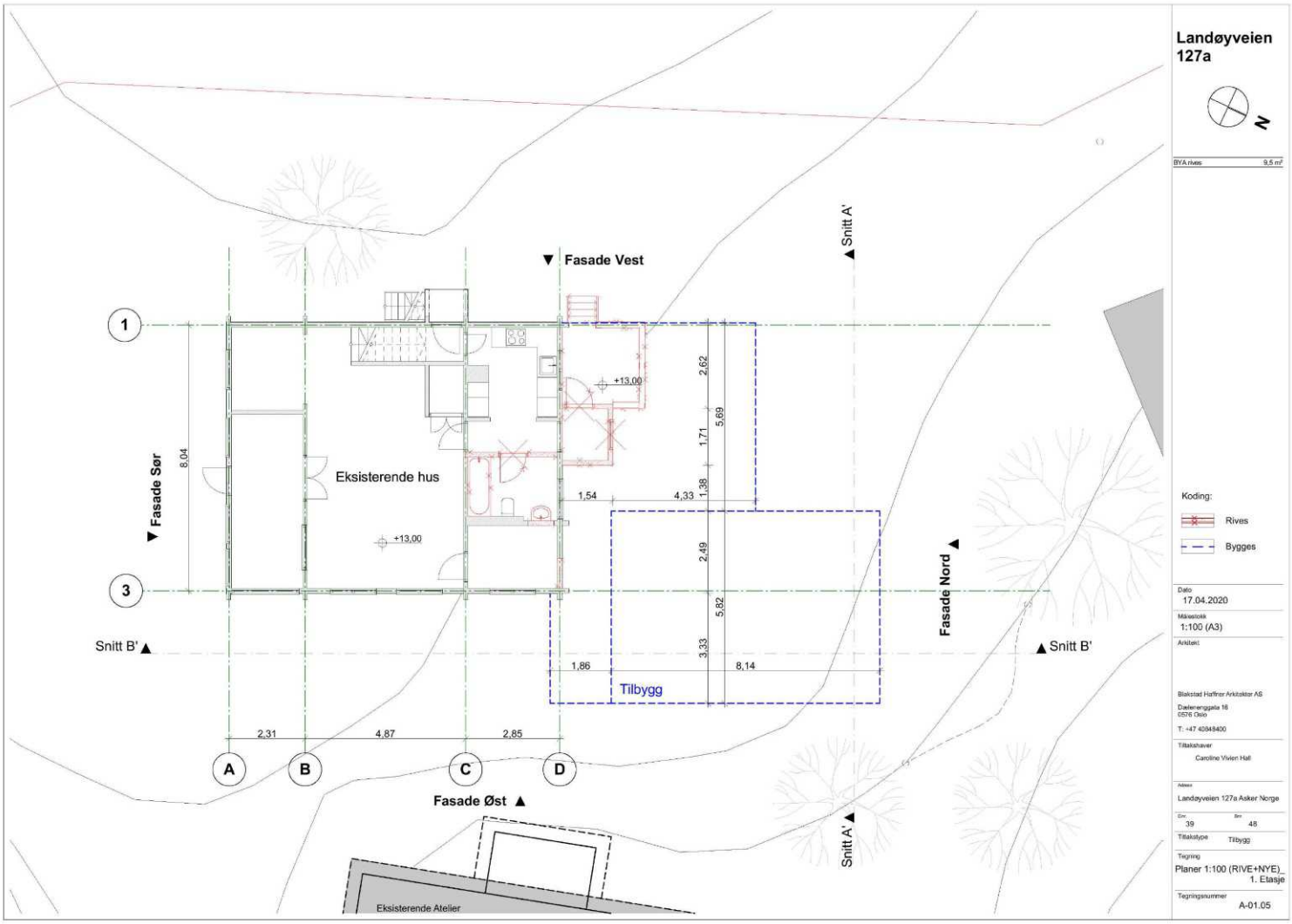
Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Planer 1:100 (RIVE+NYE)
_Kjeller

Tegningsnummer
A-01.04



Landøyveien 127a

N

BYA rives	9,5 m²

Koding:

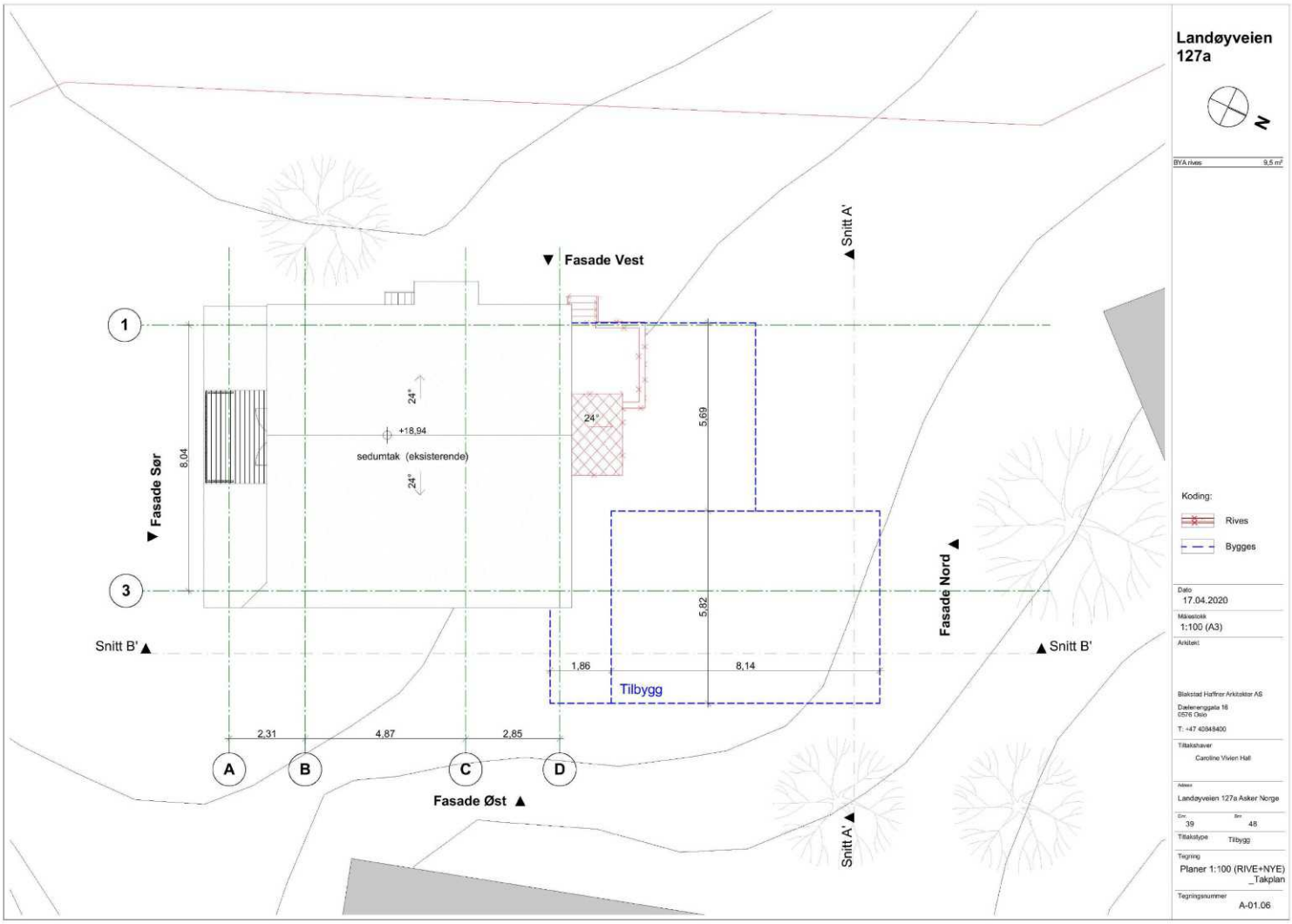
Rives

Bygges

Dato	17.04.2020
Målestokk	1:100 (A3)
Arkitekt	

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver	Caroline Vivien Hall
Adresse	Landøyveien 127a Asker Norge
Gnr	39
Bnr	48
Tiltakstype	Tilbygg
Tegning	Planer 1:100 (RIVE+NYE)_ 1. Etasje
Tegningsnummer	A-01.05



Landøyveien 127a

N

BYA rives 9,5 m²

Koding:

Rives

Bygges

Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

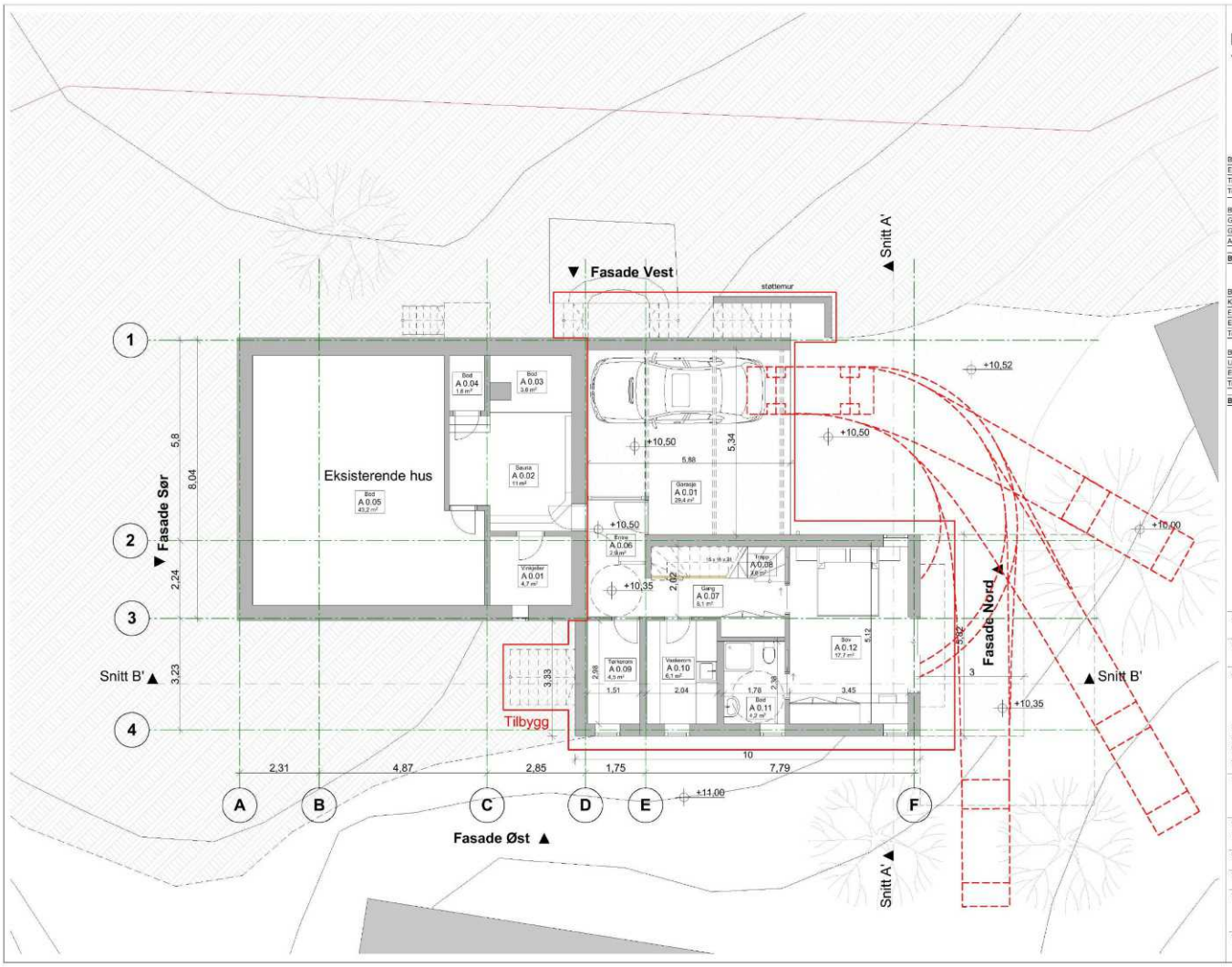
Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Planer 1:100 (RIVE+NYE)
_Takplan

Tegningsnummer
A-01.06



Landøyveien 127a

N

BYA (Hus):	
Eksisterende Hus	85,48 m²
Tilbygg	93,04 m²
Totalt (hus og garasje)	178,52 m²

BYA (Andre bygninger på tomt):	
Garasjeu/hus (Eksist.)	16,0 m²
Garasjeu/hus (Eksist.)	36,0 m²
Atelier (Eksisterende)	120,53 m²
BYA Totalt	**351,05 m²**

BRA (Eksisterende):	
Kjeller	66,8 m²
Etasje 1	80,5 m²
Etasje 2 (loft)	42,64 m²
Totalt (Eksisterende):	189,94 m²

BRA (Tilbygg):	
U Etasje	79,6 m²
Etasje 1	41,3 m²
Totalt (Tilbygg):	120,9 m²
BRA Totalt	**310,84 m²**

Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dæhlenggata 16
0276 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

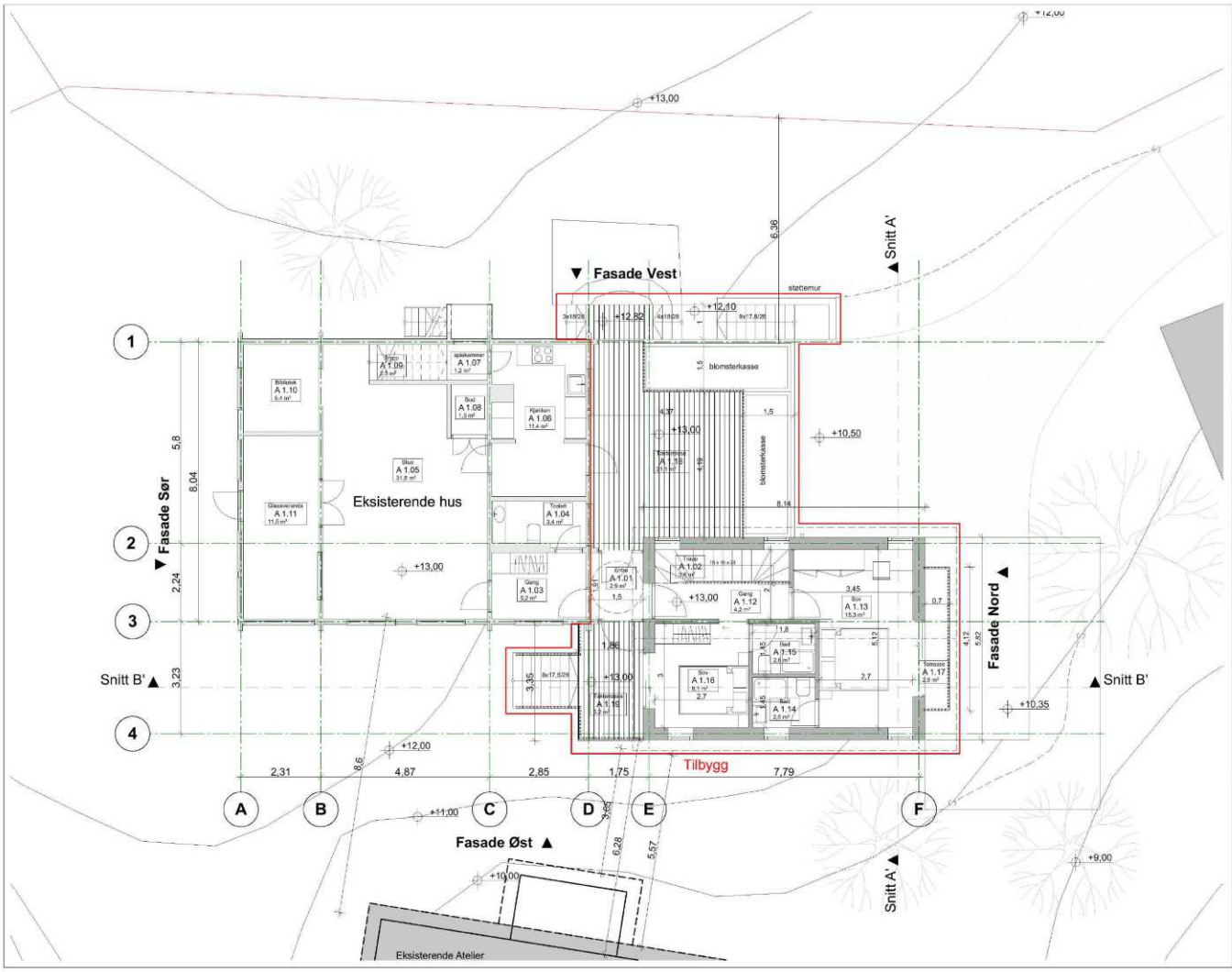
Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

Gnr.	Bnr.
39	48

Tiltakstype
Tilbygg

Tegning
Planer 1:100 (Planlagt status)_U Etasje

Tegningsnummer
A-01.07



Landøyveien 127a

N

BYA (Hus):

Eksisterende Hus	85,48 m²
Tilbygg	93,04 m²
Totalt (hus og garasje)	178,52 m²

BYA (Andre bygninger på tomt):

Garasjeu/hus (Eksist.)	16,0 m²
Garasjeu/hus (Eksist.)	36,0 m²
Atelier (Eksisterende)	120,53 m²
BYA Totalt	**351,05 m²**

BRA (Eksisterende):

Kjeller	66,8 m²
Etasje 1	80,5 m²
Etasje 2 (loft)	42,64 m²
Totalt (Eksisterende):	189,94 m²

BRA (Tilbygg):

U Etasje	79,6 m²
Etasje 1	41,3 m²
Totalt (Tilbygg):	120,9 m²
BRA Totalt	**310,84 m²**

Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dieterenggata 16
0576 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

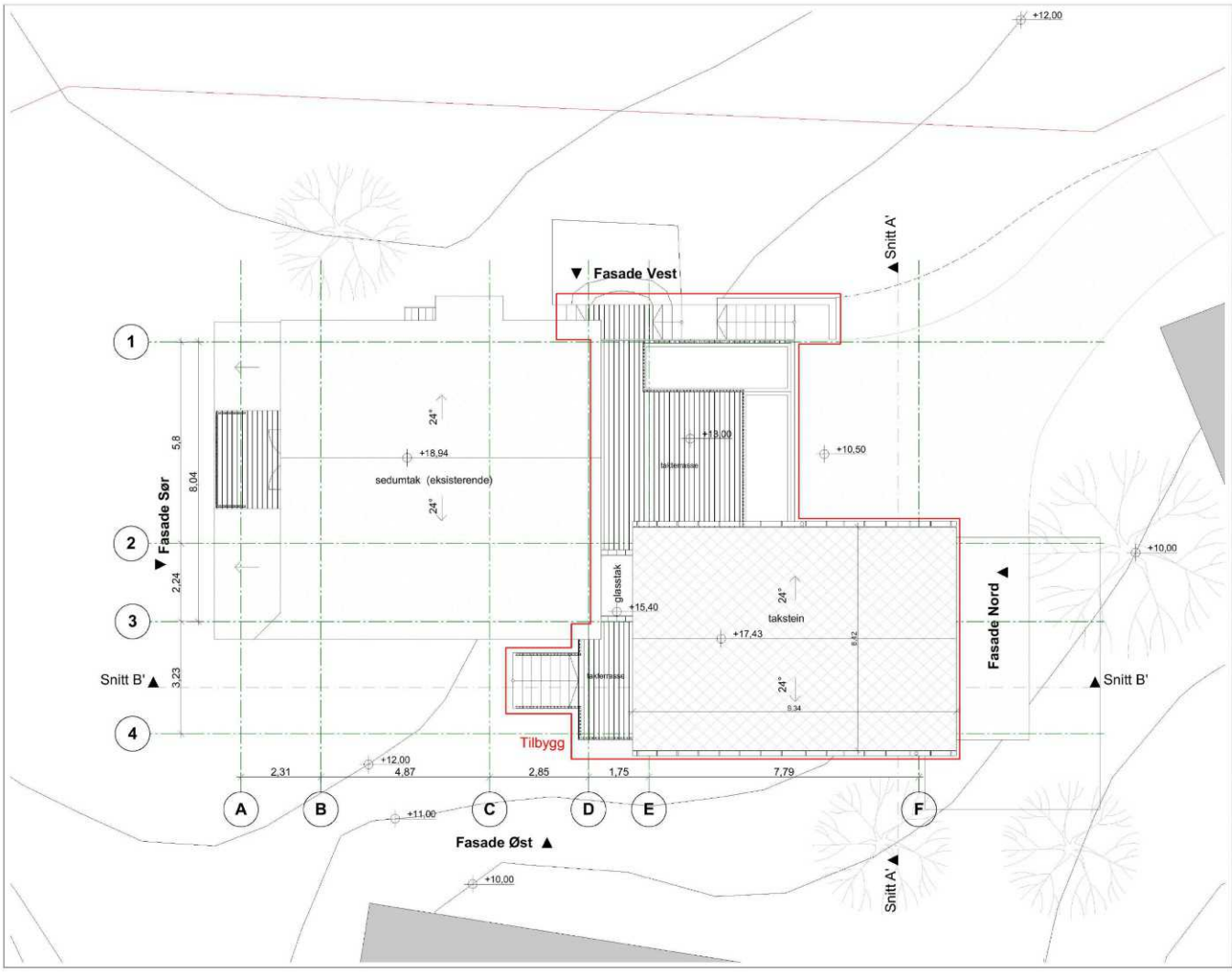
Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

Gnr. 39 Bnr. 48

Tiltakstype
Tilbygg

Tegning
Planer 1:100 (Planlagt status)_1. Etasje

Tegningsnummer
A-01.07



Landøyveien 127a

N

BYA (Hus):

Eksisterende Hus	85,48 m²
Tilbygg	93,04 m²
Totalt (hus og garasje)	178,52 m²

BYA (Andre bygninger på tomt):

Garasjeu/hus (Eksist.)	16,0 m²
Garasjeu/hus (Eksist.)	36,0 m²
Atelier (Eksisterende)	120,53 m²
BYA Totalt	**351,05 m²**

BRA (Eksisterende):

Kjeller	66,8 m²
Etasje 1	80,5 m²
Etasje 2 (loft)	42,64 m²
Totalt (Eksisterende):	189,94 m²

BRA (Tilbygg):

U Etasje	79,6 m²
Etasje 1	41,3 m²
Totalt (Tilbygg):	120,9 m²
BRA Totalt	**310,84 m²**

Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

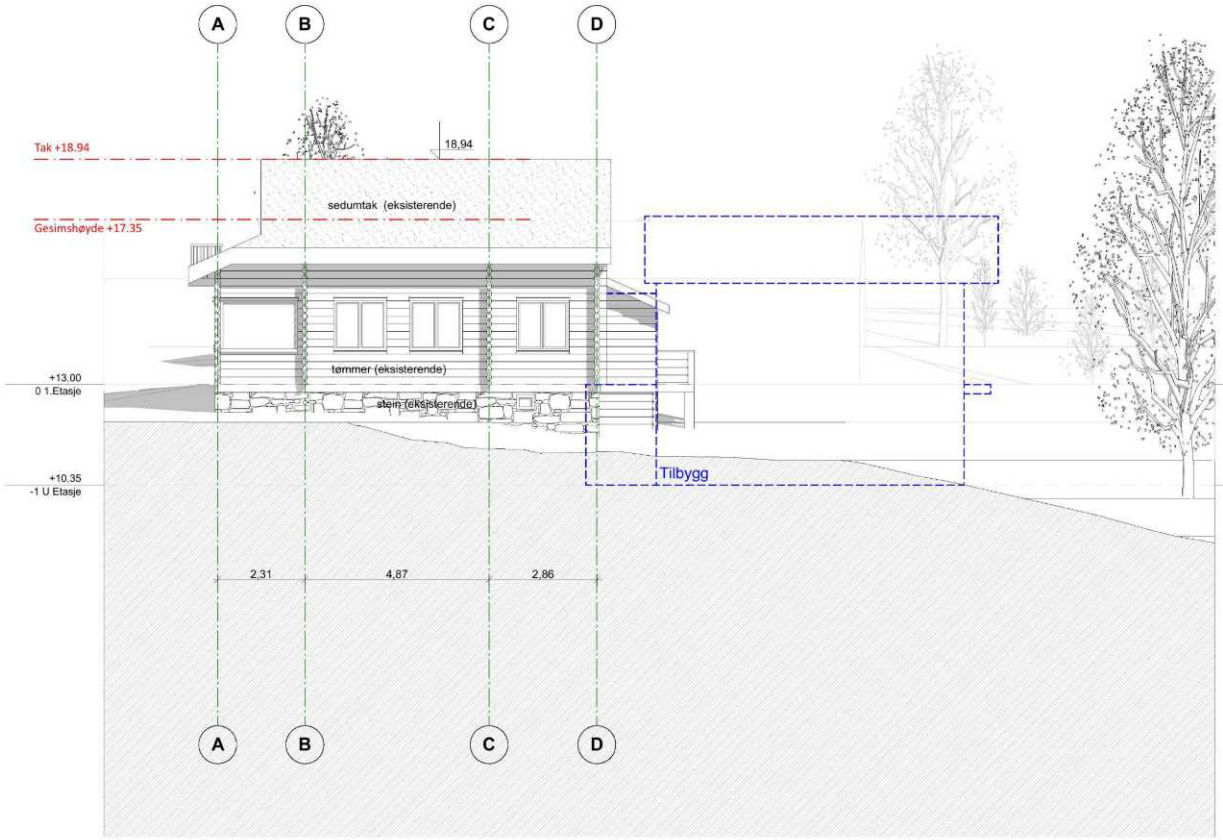
Gnr. 39 Bnr. 48

Tiltakstype
Tilbygg

Tegning
Planer 1:100 (Planlagt status)_2. Takplan

Tegningsnummer
A-01.08

Landøyveien 127a



Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

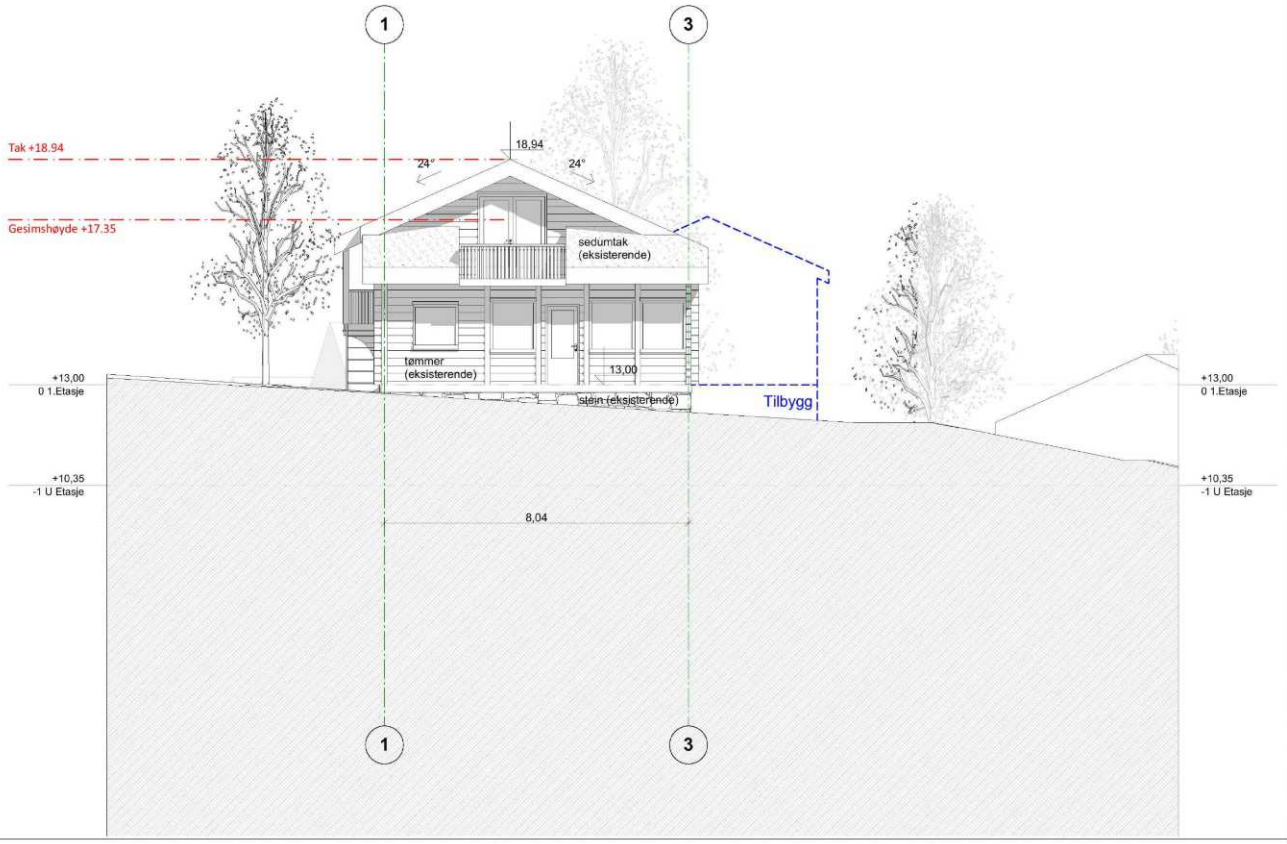
Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype
Tilbygg

Tegning
Fasader 1:100 (eksisterende)_Fasade Øst

Tegningsnummer
A-02.1

Landøyveien 127a



Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0576 Oslo

T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

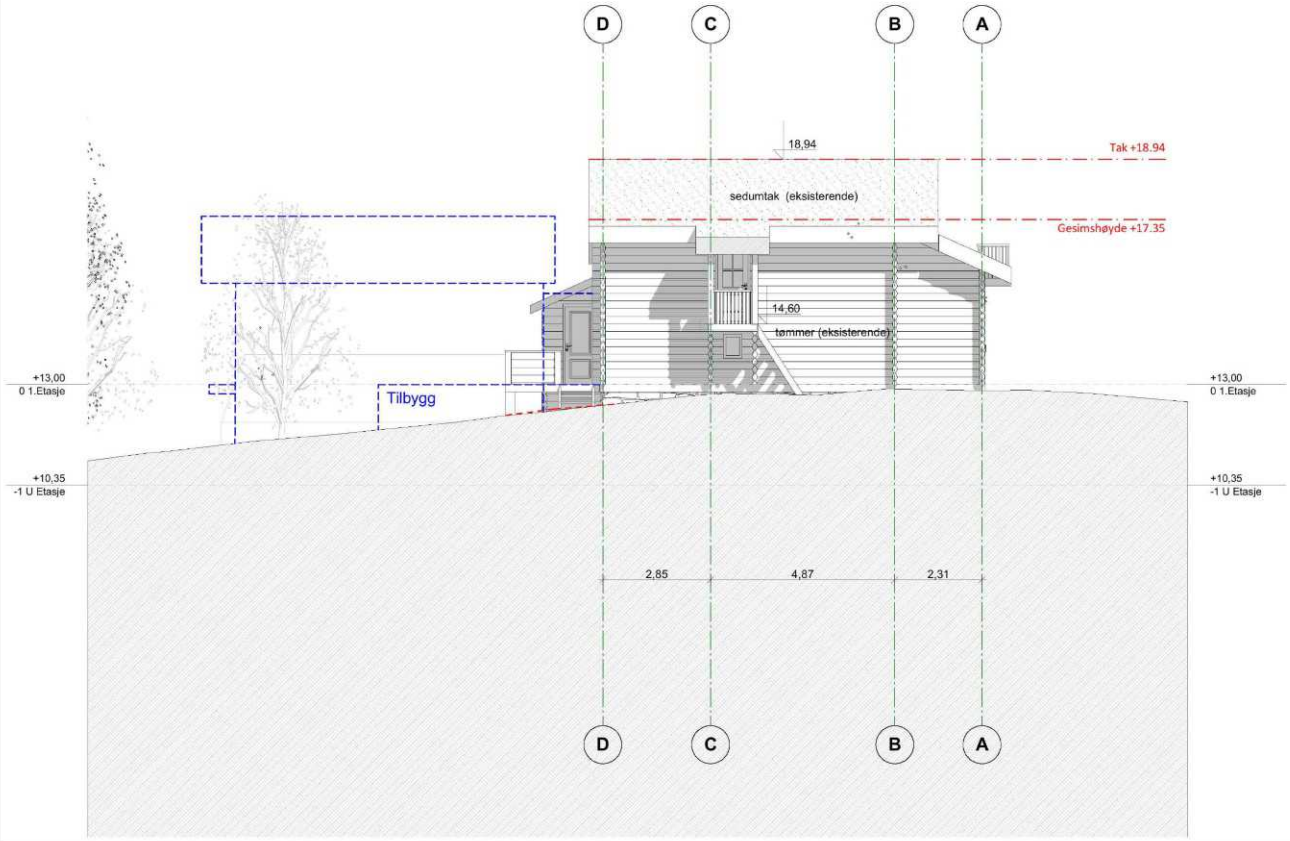
Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Fasader 1:100 (eksisterende)_Fasade Sør

Tegningsnummer
A-02.2

Landøyveien 127a



Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo

T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

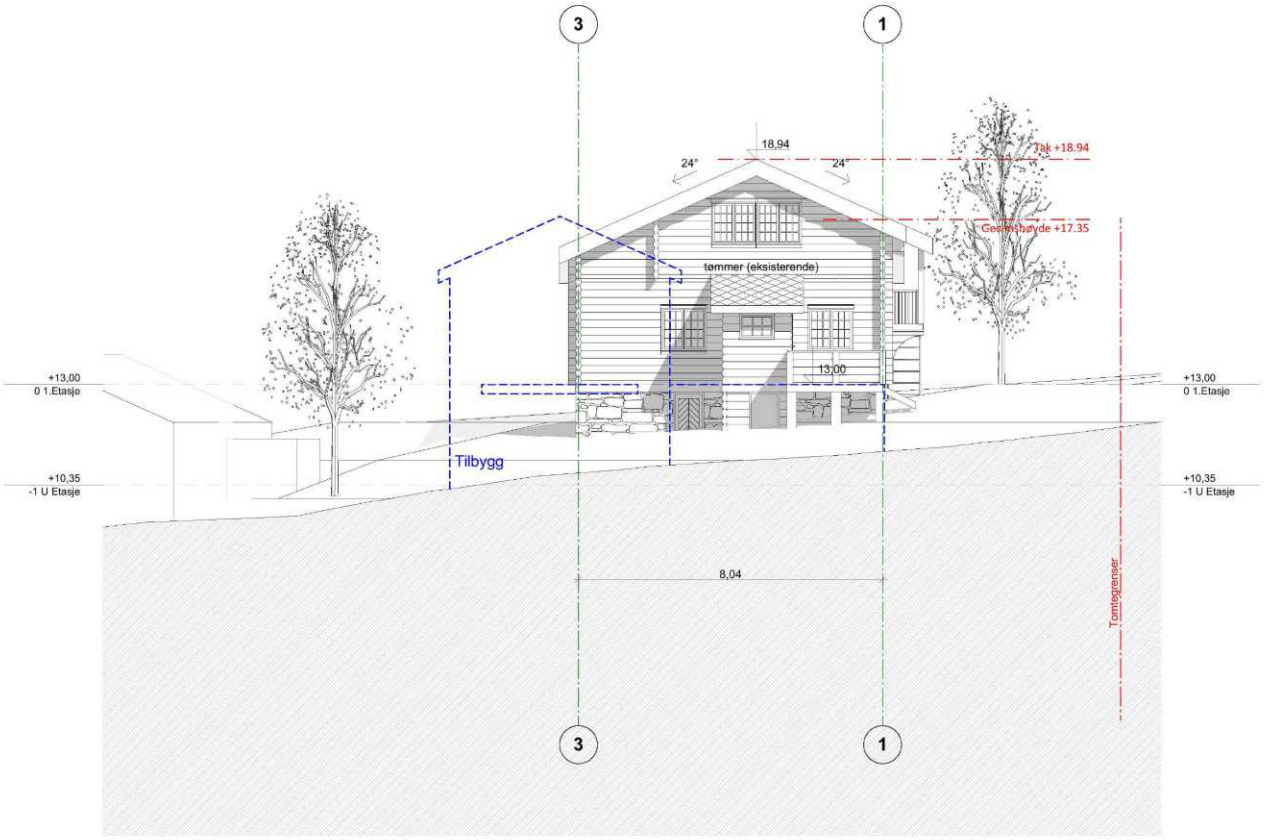
Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Fasader 1:100 (eksisterende)_Fasade Vest

Tegningsnummer
A-02.3

Landøyveien 127a



Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dæleneggata 16
0576 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

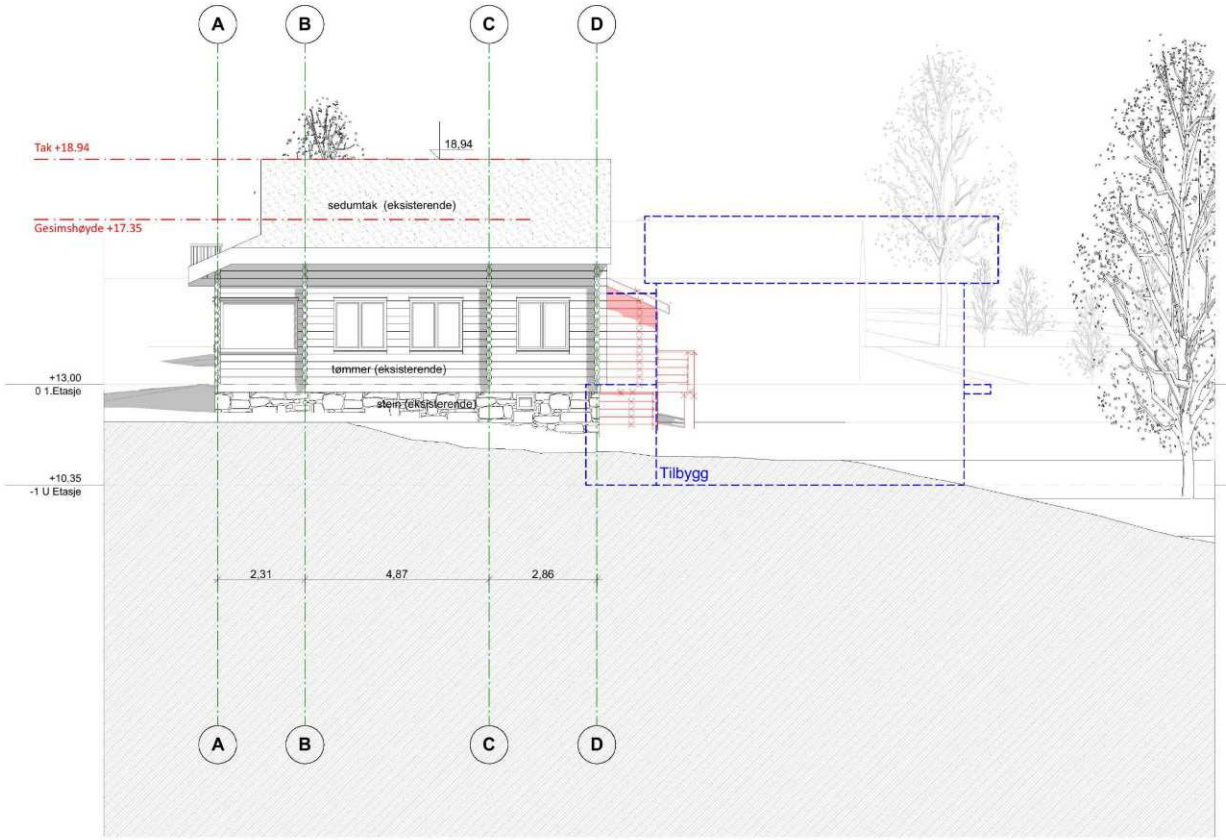
Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Fasader 1:100 (eksisterende)_Fasade Nord

Tegningsnummer
A-02.4

Landøyveien 127a



Koding:

Rives

Bygges

Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

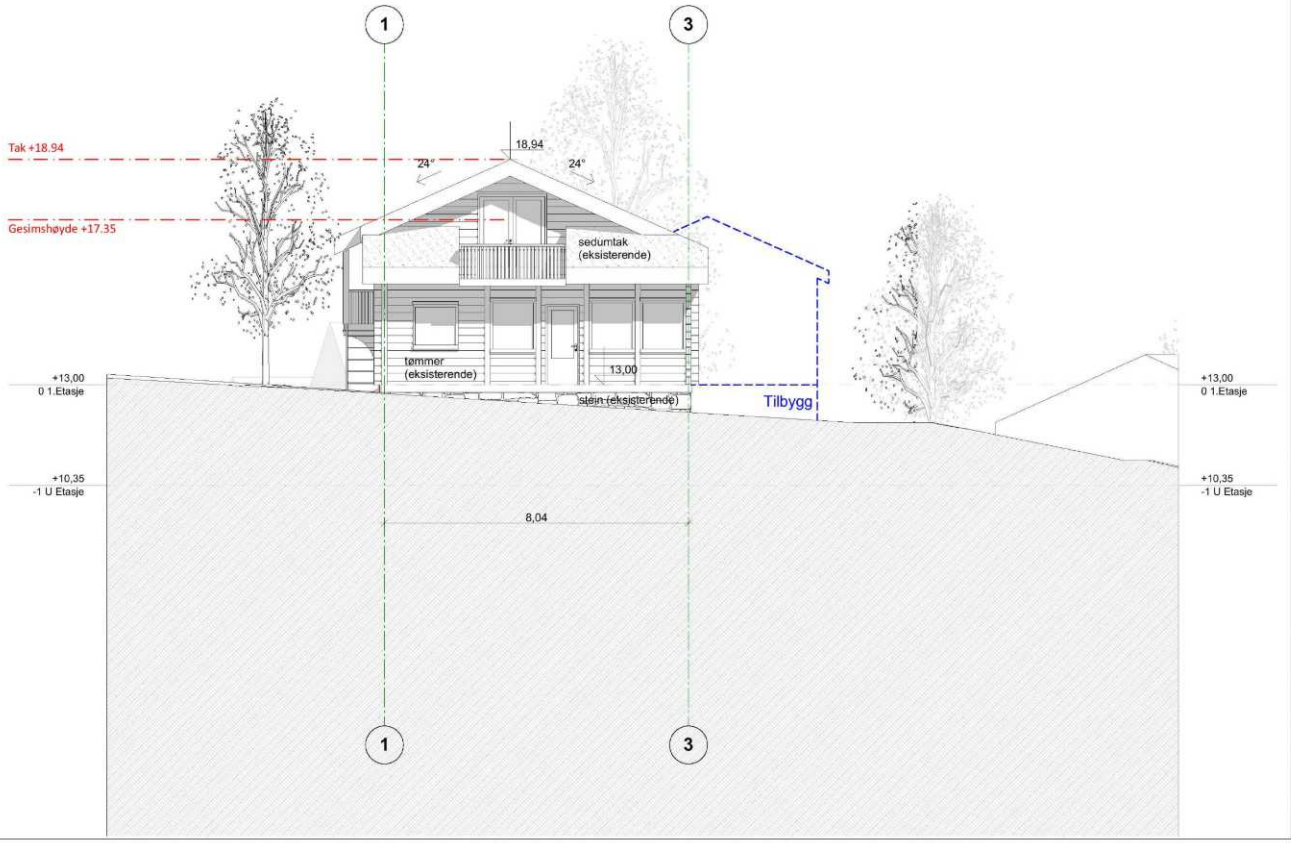
Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Fasader 1:100 (rive+nye)
_Fasade Øst

Tegningsnummer
A-02.5

Landøyveien 127a



Koding:

Rives

Bygges

Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0576 Oslo

T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

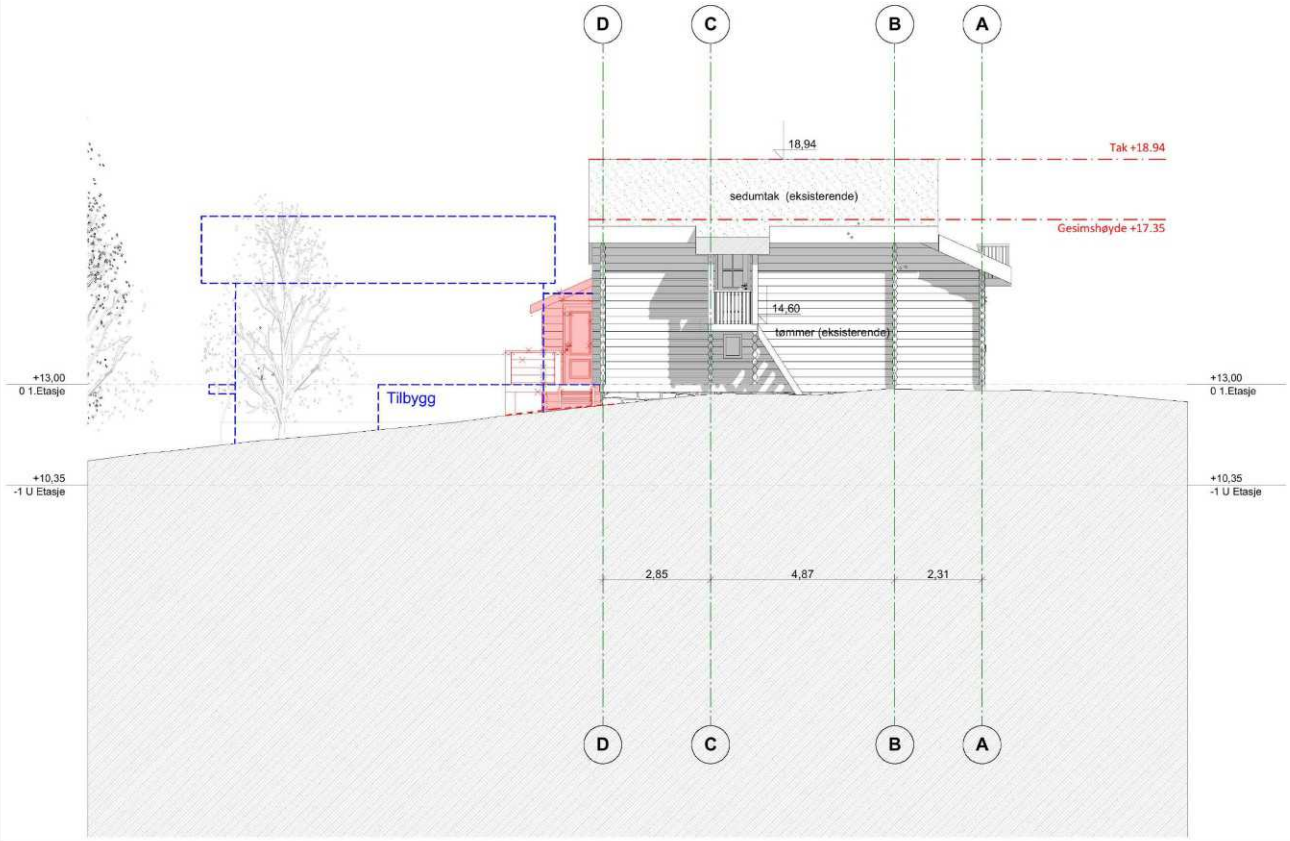
Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Fasader 1:100 (rive+nye)
_Fasade Sør

Tegningsnummer
A-02.6



Landøyveien 127a

Koding:

Rives

Bygges

Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0576 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

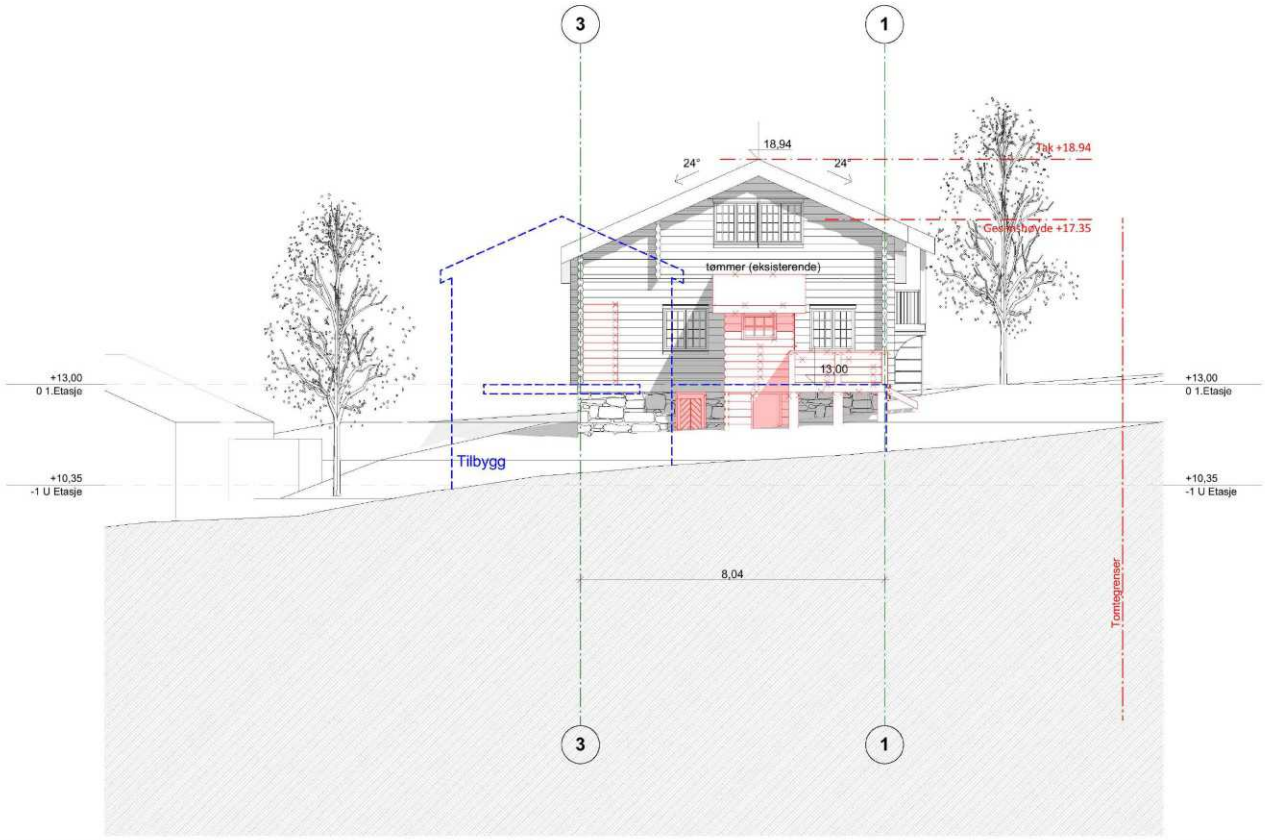
Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Fasader 1:100 (rive+nye)
_Fasade Vest

Tegningsnummer
A-02.7



Landøyveien 127a

Koding:

Rives

Bygges

Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

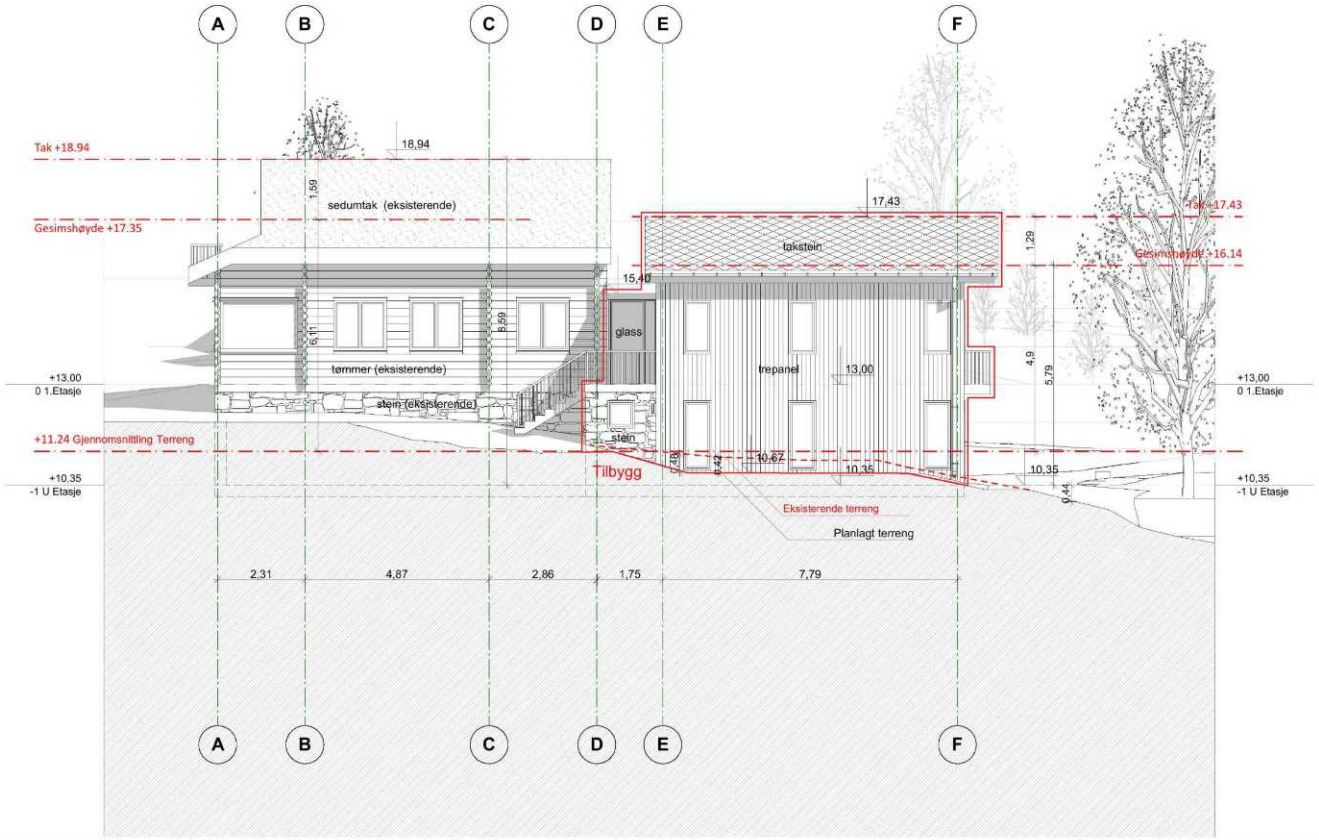
Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype
Tilbygg

Tegning
Fasader 1:100 (rive+nye)
_Fasade Nord

Tegningsnummer
A-02.8



Landøyveien 127a

Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

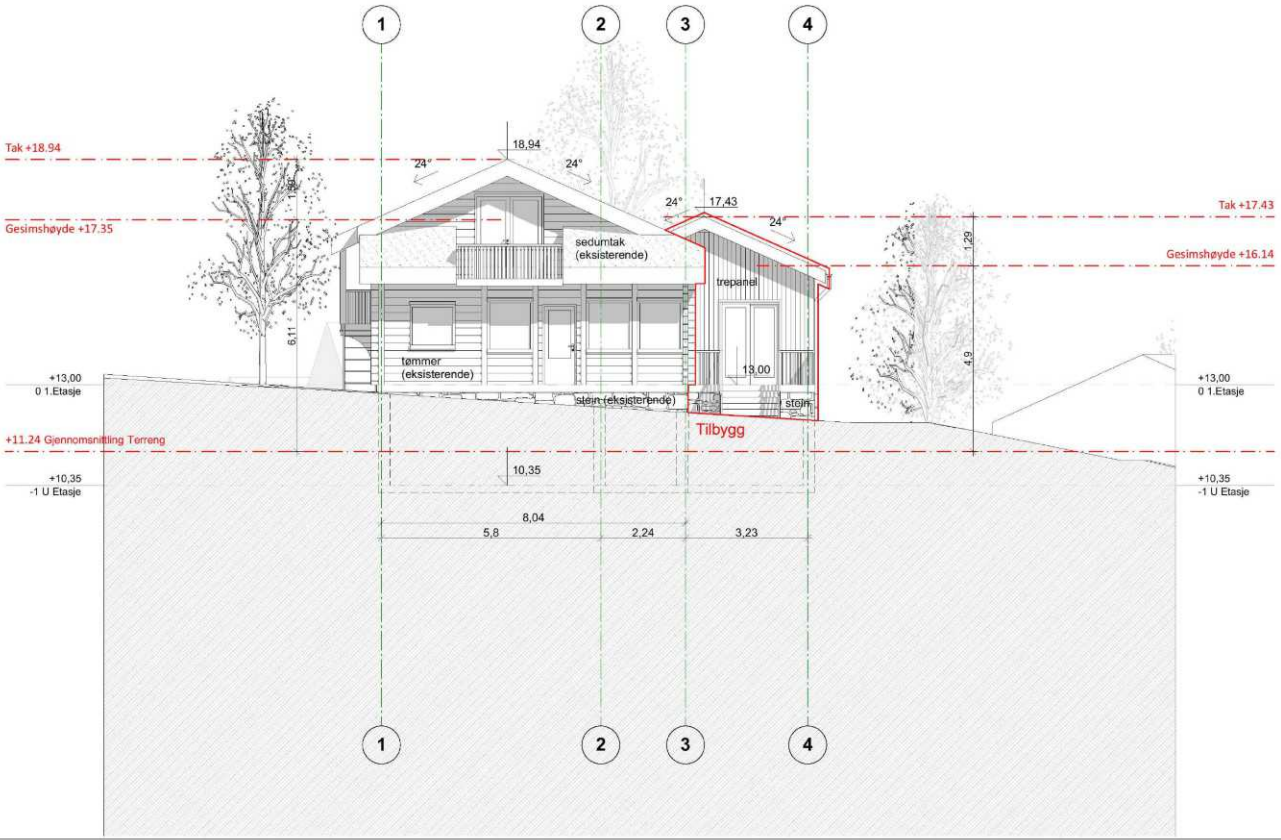
Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype
Tilbygg

Tegning
Fasader 1:100 (planlagt status)_Fasade Øst

Tegningsnummer
A-02.09

Landøyveien 127a



Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

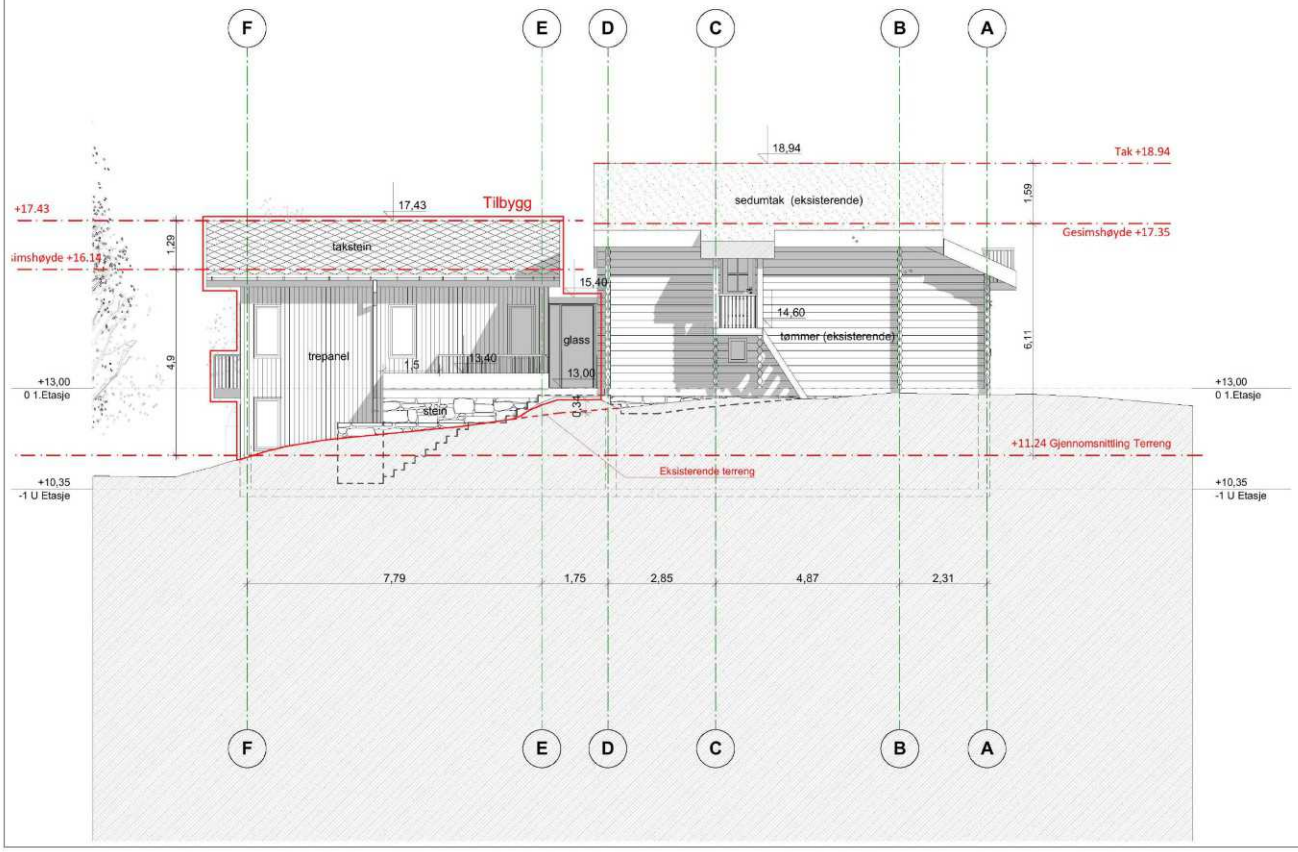
Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Fasader 1:100 (planlagt status)_Fasade Sør

Tegningsnummer
A-02.10

Landøyveien 127a



Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Drammensveien 126
0277 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

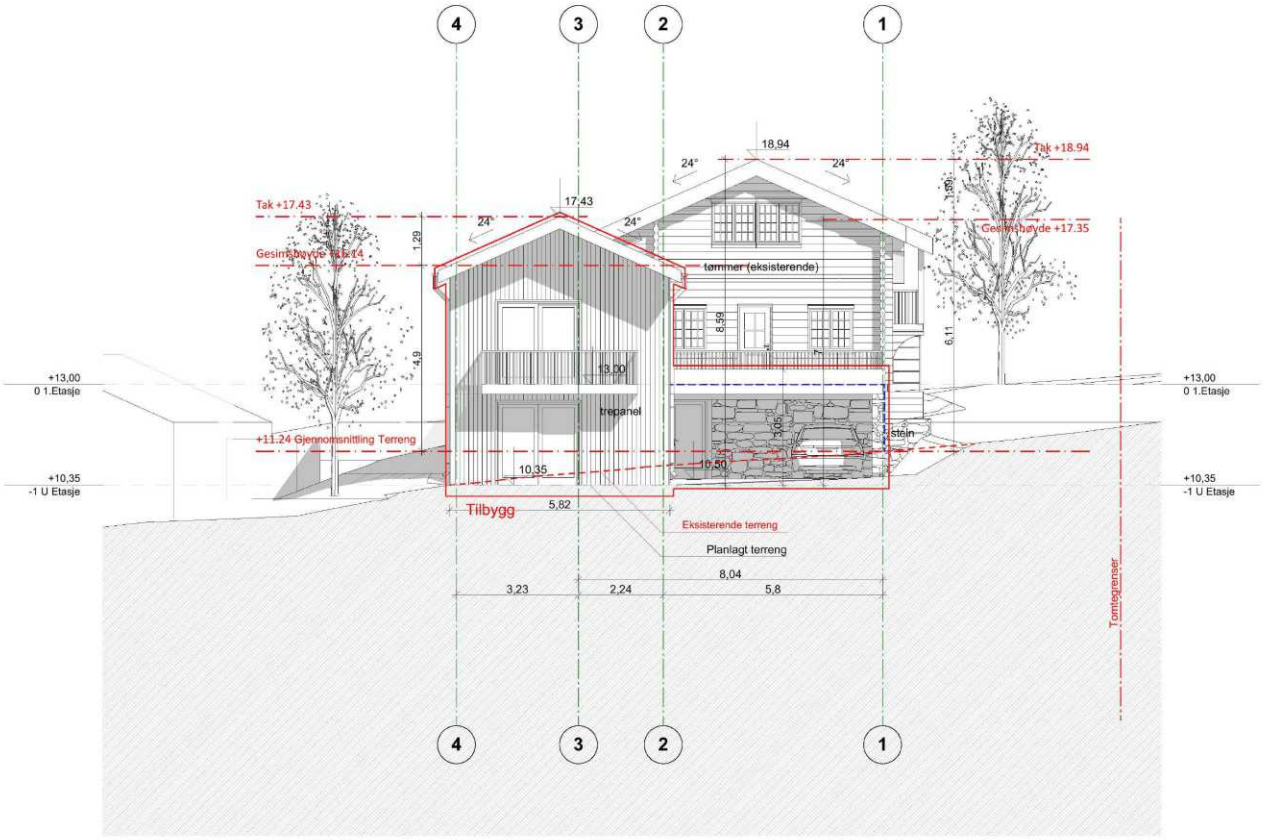
Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Fasader 1:100 (planlagt status)_Fasade Vest

Tegningsnummer
A-02.11

Landøyveien 127a



Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

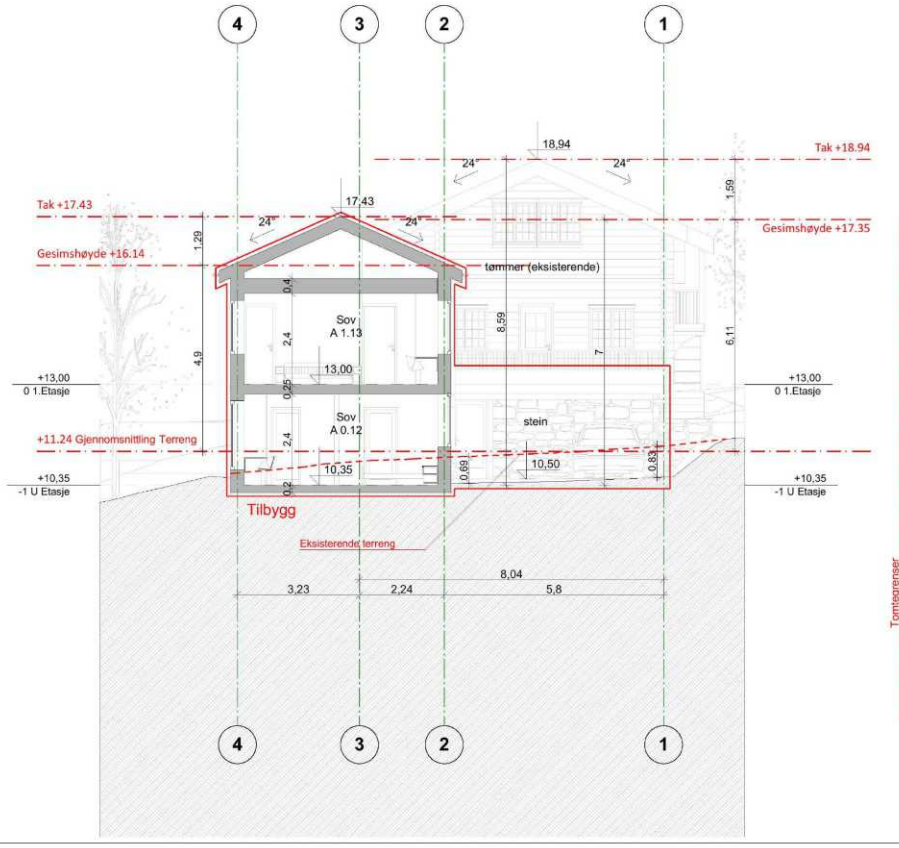
Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Fasader 1:100 (planlagt status)_Fasade Nord

Tegningsnummer
A-02.12

Landøyveien 127a



Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dæleneggata 16
0576 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

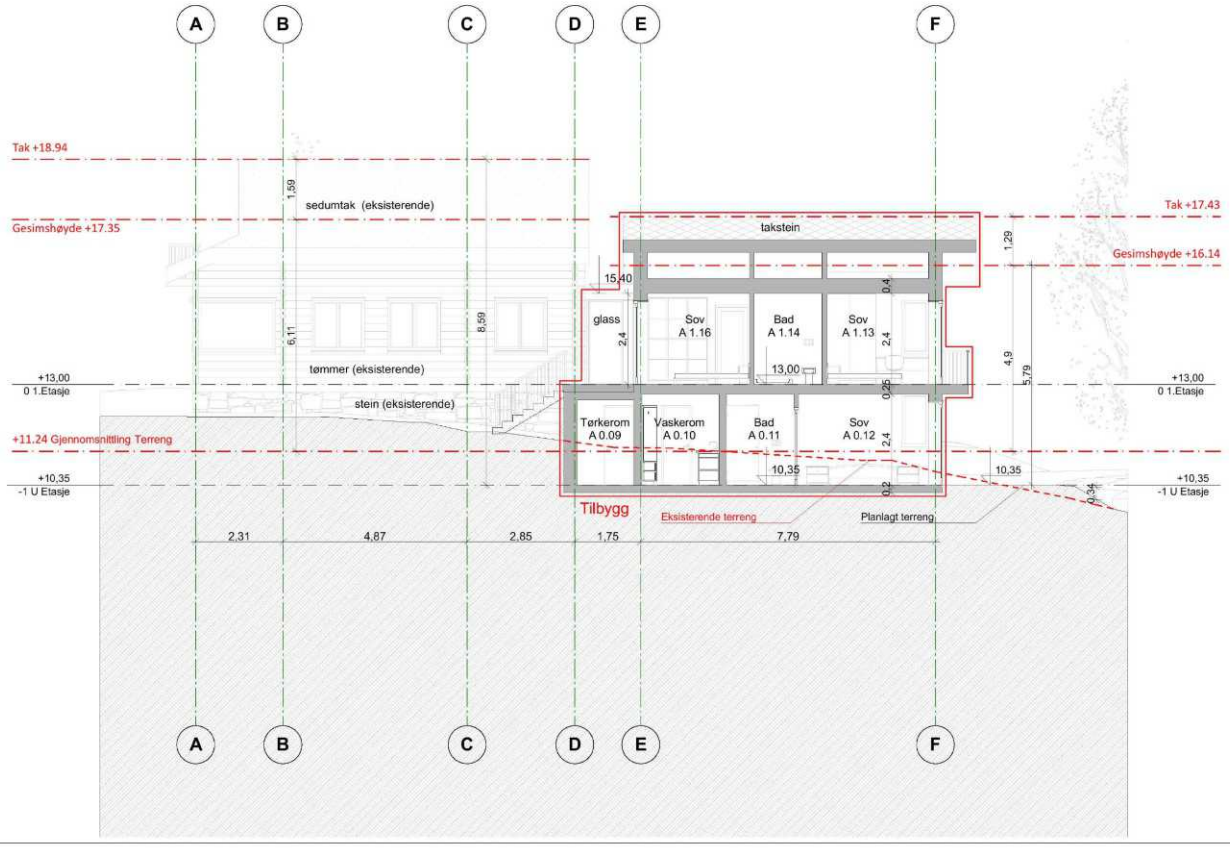
Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Snitt 1:100 (planlagt status)
_Snitt A'

Tegningsnummer
A-03.01

Landøyveien 127a



Dato
17.04.2020

Målestokk
1:100 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS
Dælenenggata 16
0376 Oslo
T: +47 40848400

Tiltakshaver
Caroline Vivien Hall

Adresse
Landøyveien 127a Asker Norge

Gnr 39 Bnr 48

Tiltakstype Tilbygg

Tegning
Snitt 1:100 (planlagt status)
_Snitt B'

Tegningsnummer
A-03.02





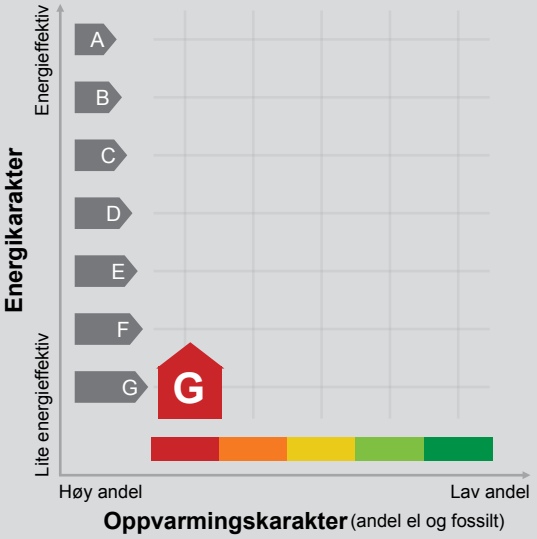






ENERGIATTEST

Adresse	Landøyveien 127A
Postnummer	1394
Sted	NESBRU
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140105902
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	226e424b-949b-42c1-aa98-faa9317e4f8b
Dato	30.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	126
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Landøyveien 127A
Postnummer: 1394
Sted: NESBRU
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 30.08.2023 8:08:08
Energimerkenummer: 226e424b-949b-42c1-aa98-faa9317e4f8b

Kommunenummer: 3025
Gårdsnummer: 39
Bruksnummer: 48
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 140105902

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

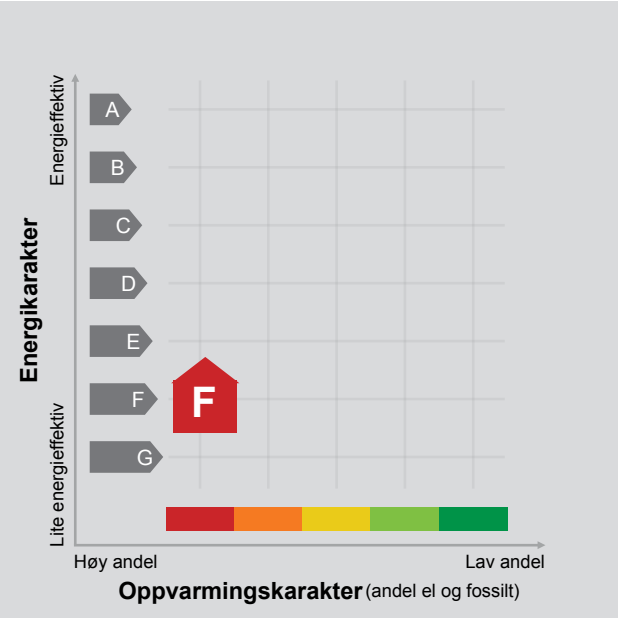
Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

ENERGIATTEST

Adresse	Landøyveien 127C
Postnummer	1394
Sted	NESBRU
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6757375
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fccad5d1-181b-4116-9d6a-9d0b1da4d71d
Dato	30.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Landøyveien 127C
Postnummer: 1394
Sted: NESBRU
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 30.08.2023 8:10:33
Energimerkenummer: fccad5d1-181b-4116-9d6a-9d0b1da4d71d

Kommunenummer: 3025
Gårdsnummer: 39
Bruksnummer: 48
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6757375

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Landøyveien 127A

Nabolaget Øvre Nes/Landøya - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Steinerskolen i Asker skole (1-10 k... 184 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	5 min 2.4 km
Holmen videregående skole 76 elever	8 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Landøya Linje 250, 250N, 260E, 270	14 min 1.1 km
Billingstad stasjon Linje L1	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	54 min

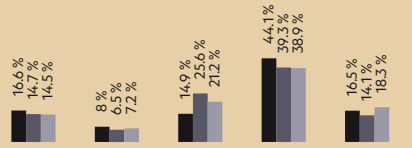
BARNEHAGER

Landøya barnehage (0-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km
Regnbuen Steinerbarnehage (1-5 år) 42 barn	17 min 1.4 km
Nesbru barnehage (1-5 år) 42 barn	18 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Meny Holmen	19 min
Rema 1000 Nesbru	22 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Nes/Landøya	2 079	853
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Nesbukta Aktivitetsanlegg	9 min
Landøya Ungdomsskole	13 min
MOVA Nesbru	19 min
Nesbru Trim & Helse	22 min

«Nærhet til sjøen, trygt, stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Landøyveien 127A

Nabolaget Øvre Nes/Landøya - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Steinerskolen i Asker skole (1-10 ... 184 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	5 min 2.4 km
Holmen videregående skole 76 elever	8 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Landøya Linje 250, 250N, 260E, 270	14 min 1.1 km
Billingstad stasjon Linje L1	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Landøya barnehage (0-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km
Regnbuen Steinerbarnehage (1-5 år) 42 barn	17 min 1.4 km
Nesbru barnehage (1-5 år) 42 barn	18 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Meny Holmen	19 min
Rema 1000 Nesbru	22 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Holmen Senter	23 min
Apotek 1 Holmen	19 min
Holmensenteret Vinmonopol	23 min

SPORT

Nesbukta Aktivitetsanlegg	9 min
Landøya Ungdomsskole	13 min
MOVA Nesbru	19 min
Nesbru Trim & Helse	22 min

«Nærhet til sjøen, trygt, stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

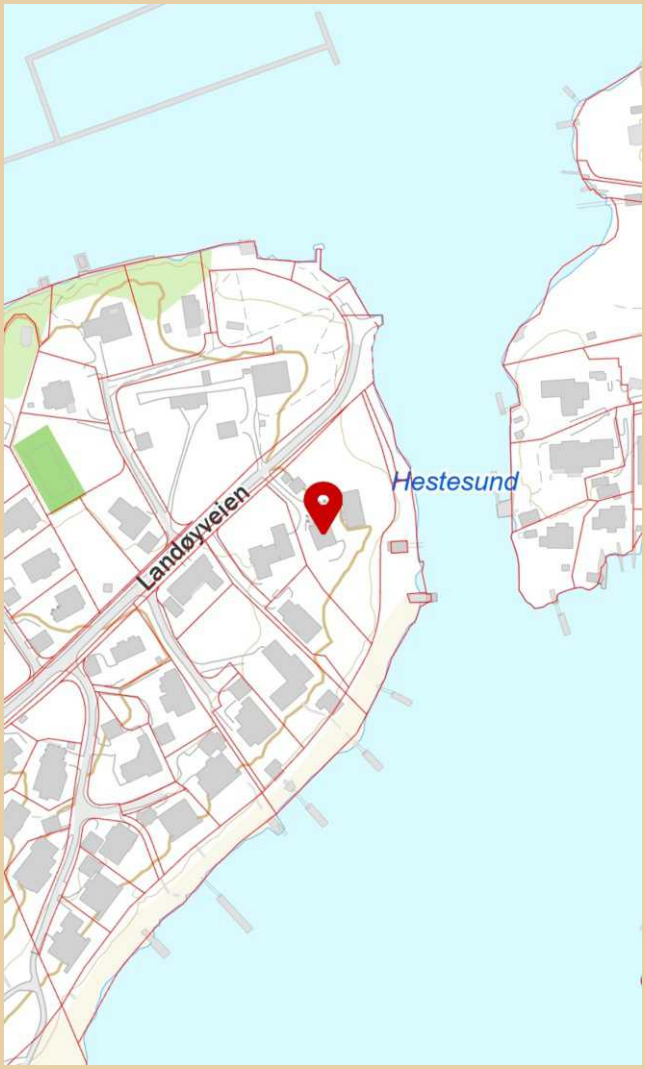
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Landøyveien 127A

Nabolaget Øvre Nes/Landøya - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Steinerskolen i Asker skole (1-10 ... 184 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	5 min 2.4 km
Holmen videregående skole 76 elever	8 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Landøya Linje 250, 250N, 260E, 270	14 min 1.1 km
Billingstad stasjon Linje L1	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Landøya barnehage (0-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km
Regnbuen Steinerbarnehage (1-5 år) 42 barn	17 min 1.4 km
Nesbru barnehage (1-5 år) 42 barn	18 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Meny Holmen	19 min
Rema 1000 Nesbru	22 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Holmen Senter	23 min
Apotek 1 Holmen	19 min
Holmensenteret Vinmonopol	23 min

SPORT

Nesbukta Aktivitetsanlegg	9 min
Landøya Ungdomsskole	13 min
MOVA Nesbru	19 min
Nesbru Trim & Helse	22 min

«Nærhet til sjøen, trygt, stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

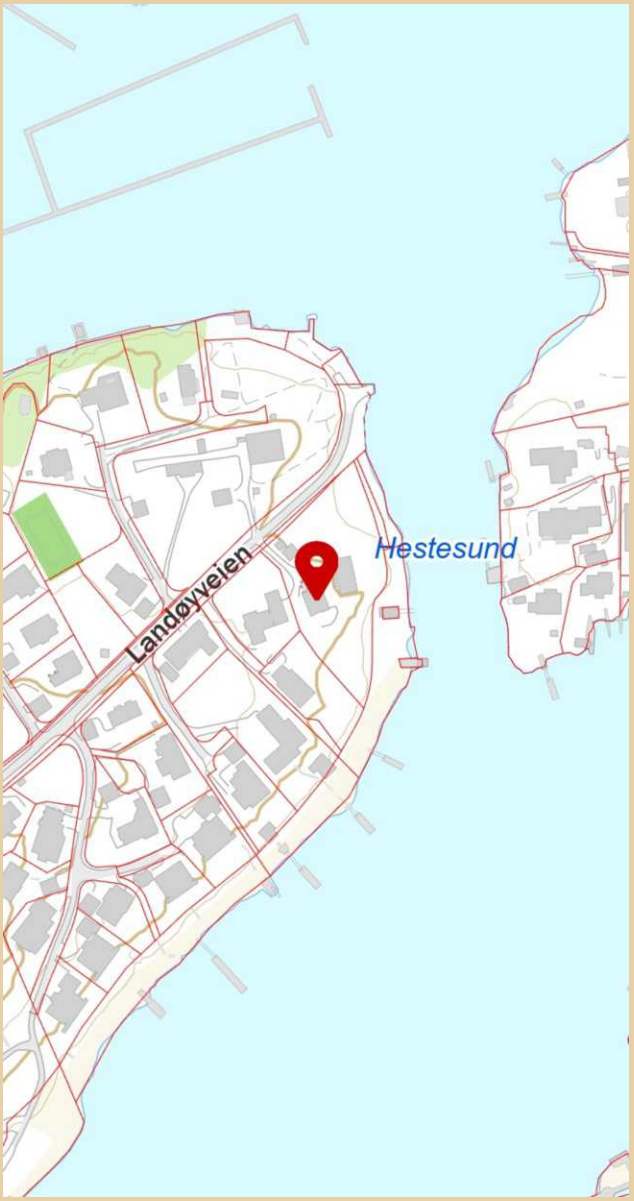
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Landøyveien 127 A, 1394 Nesbru
Gnr. 39, Bnr. 48, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260128

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.solli@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.
