PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GRØNSUNDVEIEN 37

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Plankart

Planopplysninger

Informasjon om Ferdigattest/Brukstillatelse

Vedtekter Nes Hageby vel

Vedtekter Nes Hageby båtforening

Servitutter

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Informasjon om budgiving

Grønsundveien 37



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST

Tilstandsrapport

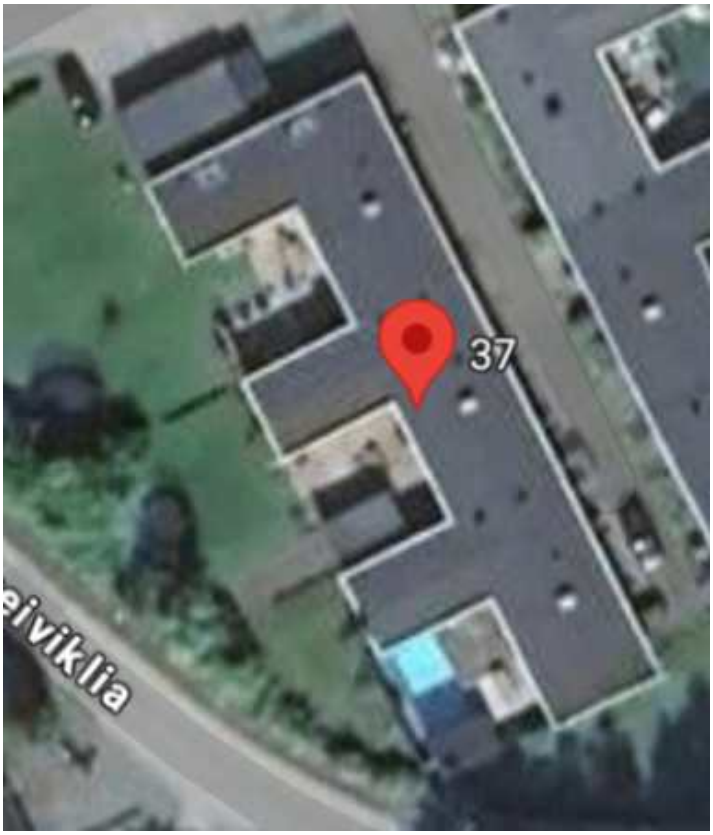
Atriumshus

Grønsundveien 37 , 1394 NESBRU

ASKER kommune

gnr. 39, bnr. 666

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1479 **Eiendomsverdi ref nr:** LZ1518

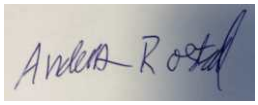
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad

post@boatakst.no

958 15 795

BOA TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen og overflateoppusset atriumshus fra 1967.
Boligen har en terrasse på ca 83m2 med utgang fra stue og 2x soverom.
I 2015 og fremover er det foretatt en del oppussing som for eks. parkettgulv, div elektrisk og et nytt bad samt et vaskerom og nytt kjøkken.
Siste badet skal være pusset opp av tidligere eier i ca 2011, dette arbeidet fremstår som mangelfullt og har flere feil/avvik.
Det er krypkjeller under hele boligen som har utfordringer knyttet til fukt og korrosjon.
Det vises til kontrollpunktene i rapporten.
Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Atriumshus - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra taknivå.

Tekkingen er fra 2011 ref, tidligere salg/eier.
Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Denne tekkingen har ukjent alder.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål på/fra terrassetak.
Parapetbeslag i stål.

Innvendig nedløp i trolig støpejern. Dette basert på alderen på bygget og at det er synlige støpejern i krypkjeller.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Enkelte vegger med fasadestein og muligens porebetong.
Lokale utbedringer utenfor hovedsoverom i 2020.
Liggende panel på takutstikk ble skiftet i perioden 2017-2018 iflg eier.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 og 2003.
Årstallene kommer fra datostempling på produktene.
Boligen har malt ytterdør og malt terrassedører i tre med 2 og 3-lags glass fra 2019 og 2003.

Terrasse på bakkeplan med utgang fra stue på ca 83m2.
Bjelkelag og terrassebord.

Terrassen ble skiftet i 2019 iflg eier.
Terrassen har normal slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,45m.

Alle overflater og gulv er oppgradert i perioden 2015-2021 iflg eier.

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet tilfaregulv.
Det er foretatt stikkmåling i stue og gang utenfor soverom.

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

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Iflg eier ble det ikke påpekt noe negativt ved siste feiing.

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Alle dører for uten om til bad som ikke er pusset opp er skiftet i 2017-2021.

VÅTROM Gå til side

Bad ved gang:

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

Badet er pusset opp i 2011 iflg tidligere salgsoppgave og det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet fremstår som at det er overflateoppusset ikke ikke tatt i sin helhet.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Panel i himling.
Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Hjelpesluk plassert i dusjsone.
Hovedsluk ved toalett.
Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad ved hovedsoverom fra 2021.

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

Badet er fra 2021 og det foreligger bilder fra legging av varmekabel.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Malte plater i himling.
Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.
Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vaskerom:

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

Vaskerommet er fra 2018 iflg eier, det foreligger samsvarserklæring på det elektriske.

Rommet har:
Flislagt gulv.
Malte flater på vegger samt sokkelflis og felt med flis.
Malte plater i himling.
Sluk plassert ved servantskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Overskap med speil.
Innbygget, vegghengt toalett.
Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2015, med hvite slette fronter.

Benkeplate av høytrykkslaminat.

Lys under overskap.

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

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til det nyeste badet.
De er besiktiget i rørskap.
Fordelerskap i bod mot det nyeste badet.
Innvendige vannledninger er av kobber til kjøkken og enkelte mindre deler.
Ellers plastrør som er synlig i krypkjeller, men disse er ikke koblet i et lukket system og er trolig utskiftninger av tidligere kobberrør.

Hovedstoppekran i krypkjeller.
Det er synlige avløpsrør av plast i deler av boligen. (lokale utskiftninger ifm. oppussing)
Hoveddelen av er av støpejernsrør som er synlig i krypkjeller .

Boligen har naturlig ventilasjon.
Spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i vegg.
Luftekanal via skorstein.

Det er installert varmepumpe. Luft-til-luft pumpe fra 2019.
Eier har selv utført rens og vedlikehold.
En service av fagfolk er å anbefale.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2009
Berederen er koblet på stikkontakt.
Berederen er plassert i krypkjeller.

Elektrisk oppvarming med varmefolie i stuen, kjøkken og hovedsoverom, varmekabler i gulv på bad og vaskerom.
Varmekabler i trappen ute.

Sikringsskap plassert på vaskerom med automatsikringer.
Hovedsikring på 63amp.
Det er montert el-bil lader i garasjen, ledningen er ført fra huset via krypkjeller.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dette er basert på det som ble registrert i krypkjeller.
Det er kjent at det er en del marinleire i området.

Dreneringen er fra 1966.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilnærmet flat tomt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Atriumshus

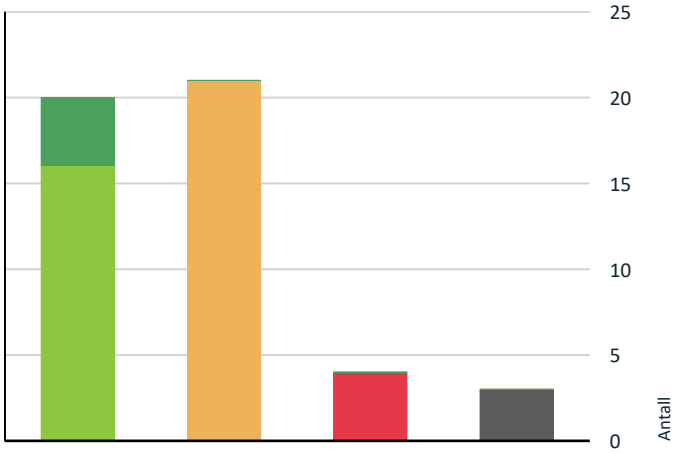
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av bygningsvesenet 15.06.67.
Her fremkommer det at det er fjernet en bod og et kott der hvor det i dag er et nytt bad og hovedsoverom. Det var en badstue i enden av gangen med soverom, denne er også fjernet.
Opprinnelig var det separat toalett og vaskerom ved inngangsparti og i dag er toalettet utvidet og det er etablert et felles vaskerom/wc.
Det var tidligere en utvendig inngeng til en bod ved der det i dag er bod.
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Endringer fra P-rom til S-rom og motsatt krever bruksendring. Dette er ikke foretatt på denne boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

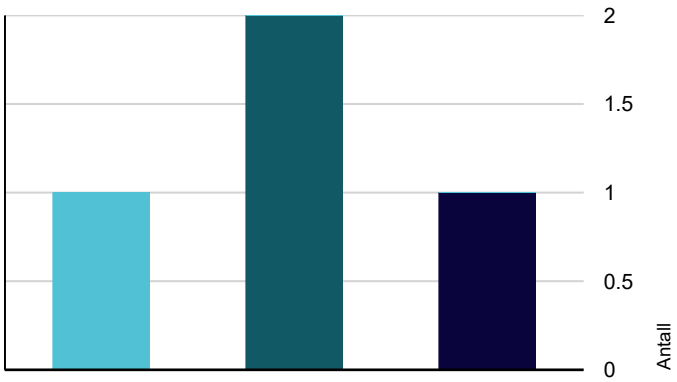
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Atriumshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Taktekking over terrassen	Gå til side
Utvendig > Innvendige nedløp og beslag på tak.	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

ATRIUMSHUS

Byggeår
1966

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra taknivå.

Tekkingen er fra 2011 ref, tidligere salg/eier.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert noe lite fall i lederenner på taket. Det er målt ca 1:100 fall og på flate takkonstruksjoner skal det være 1:40 fall.
Det er ingen synlige nødoverløp og det benyttes varmekabel i nedløpene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Etter dagens forskriftskrav skal det ikke være nødvendig med varmekabler i nedløp, takkonstruksjoner skal prosjektere med at disse fungerer uten nødvendig tilskudd av strøm/energi.
Nødoverløp er et krav i dag fordi dersom slukene går tett skal det kunne renne av taket som en sikkerhet slik at det ikke blir et basseng på taket og at det kan oppstå vannintregning i konstruksjonen.





TG 2 Taktekking over terrassen

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Denne tekkingen har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Taket fremstår som for slakt for slik tekking.
Det er registrert en del mose på shingelen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det presiseres at dette taket ikke er over et oppholdsrom slik at konsekvensen er noe mindre om det skulle oppstå en lekkasje.

Ved omlegging bør det benyttes et annet produkt eller etableres bedre helling på taket.

Sannsynligheten for eventuelle lekkasjer vil øke med tiden som går.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål på/fra terrassetak.

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

TG 2 Innvendige nedløp og beslag på tak.

Beskrivelse

Parapetbeslag i stål.
Innvendig nedløp i trolig støpejern. Dette basert på alderen på bygget og at det er synlige støpejern i krypkjeller.

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Enkelte vegger med fasadestein og muligens porebetong.

Lokale utbedringer utenfor hovedsoverom i 2020.
Liggende panel på takutstikk ble skiftet i perioden 2017-2018 iflg eier.

Normal levetid for utvendig trekledning er 40-60 år i henhold til byggforskseriens detaljeblad 700.320.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Det er noe værslitt og oppsprukket panel.
Omramming rundt vinduer er stedvis trukket langt ned mot ommramming uten tilstrekkelig dryppkant.
Panelen er stedvis trukket langt ned mot terrassen/terreng.
Det er registrert at skruing/spikring stedvis er for langt inn i kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og noe utskiftninger av kledningen.
Det er ikke behov for umiddelbar utbedring.
Da huset ble satt opp var det ikke normal med lufting av kledning på samme måte som i dag, men NS 3600 krever dette for å få tilstandsgrad 0 eller 1.

For dyp innfetning, manglende dryppkant og kledning for nær terrasse/terreng øker risikoen for tidligere forringelse og raskere råte.

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

Sett mor alder på bygget er likevel ikke dette unormale avvik.







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Basert på alderen på huset vil dokumentasjon på utførelsen være vanskelig å oppdrive og da hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er ikke mulig å vurdere oppbygning eller tilstand utover alder og observasjoner fra underliggende etasje, kan skjulte forhold ikke utelukkes.
Det presiseres at det ikke var klare symptomer på at dagens løsning ikke fungerer som den skal, men dette kan likevel ikke konstateres med sikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 og 2003. Årstallene kommer fra datostempling på produktene.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.
Vinduer er stikkontrollert og betyr at alle vinduene er ikke funksjonstestet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør og malt terrassedører i tre med 2 og 3-lags glass fra 2019 og 2003.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan med utgang fra stue på ca 83m2.
Bjelkelag og terrassebord.

Terrassen ble skiftet i 2019 iflg eier.
Terrassen har normal slitasje.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,45m.

Alle overflater og gulv er oppgradert i perioden 2015-2021 iflg eier.

Overflater er ikke vurdert og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Det vil si at overflaten kun er besiktiget visuelt mens takstingeniøren har beveget seg rundt i boligen, det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m. Men dersom det registreres åpenbare feil ved tilfeldighet påpekes dette.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet tilfarergulv.

Tilstandsrapport

Det er foretatt stikkmåling i stue og gang utenfor soverom.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder med 5 pkt pr rom, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

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

Det ble målt ca 12mm i stue innenfor 2m.
I gang ble det registrert ca 20mm igjennom rommet og ca 11mm innenfor 2m.
Ved ny kontroll ble det ikke registrert merkbare endringer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påpekte avvik gir kun et generelt inntrykk av skjevheter, da måling på andre steder kan gi andre avvik.
Avvikene anses ikke som unormale sett mot alderen på bygget. 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.

Se også pkt krypkjeller.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Iflg eier ble det ikke påpekt noe negativt ved siste feiing.

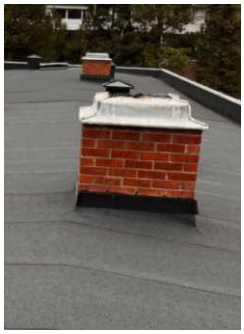
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er ingen pipehatt på taket.
Noe enkle riss ble registrert i puss på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipehatt gjør sitt til at det ikke regner direkte ned i pipeløpet og igjen fører til oppfukting av pipen.
Det anbefales montering av pipehatt.
Vedlikehold av riss/sprekker gir forlenget levetid.

Tilstandsrapport



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det ble registrert et gravd hull i krypkjelleren og her sto det vann i hullet.
Det er ellers mye leire i grunnen.
Krypkjelleren har et tydelig fuktig miljø og det er registrert delaminering av armering (rustskader og spreng i betongen)
Det er hull i vegg mot terreng.
Det er en del avfall i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.

I betongkonmstruksjoner vil det som regel være muligheter for lokale utbedring av rust og skader.
Det må påregnes oppgraderinger i av krypkjelleren.
Stående vann som ikke er veldig langt ned i grunnen og åpninger i veggkonstruksjonen fører til mye fukt inn i kjelleren.

Selv om det er en del ventiler i vegger opplevdes kjelleren som svært fuktig og derfor ikke tilstrekkelig luftet.
Det bør anbefales ytterligere undersøkelser av fagfolk med spesialkompetanse da det er mye leire i grunnen og uttørking av denne kan gi andre utfordringer knyttet til hvordan bygningen er fundamentert. Det bør også utføres en utvidet kontroll for å få kartlagt omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på korrrosjon av armering.



Synligkondensering/fuktinghet i betonghimling.



Åpning i vegg mot terreng.



Stående vann

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Alle dører for uten om til bad som ikke er pusset opp er skiftet i 2017-2021.

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

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom:

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

Vaskerommet er fra 2018 iflg eier, det foreligger samsvarserklæring på det elektriske.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger samt sokkelflis og felt med flis.
Malte plater i himling.

Sluk plassert ved servantskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Overskap med speil.

Innbygget, vegghengt toalett.

Avtrekk via ventil i himling.

Tilstandsrapport

Tilluft via luftespalte under dør.


Elektroinnmelding.no
Samsvarserklæring
Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen






KONTROLLSKJEMA

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 20mm.
Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket slik det brukes i dag.
Dette rommet er ikke utsatt for forbruksvann ved normalt bruk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Ukjent veggmembran.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuktsikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

1. ETASJE > VASKEROM

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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Ved oppdateringen ble det foretatt ny kontrollmåling av fukt og det er lite som skiller fra 2025.

Tilstandsrapport





Målingen viste 7,9% i 2025.



Målingen viste 8,1% i 2026.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ved gang:

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

Badet er pusset opp i 2011 iflg tidligere salgsoppgave og det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet fremstår som at det er overflateoppusset ikke ikke tatt i sin helhet.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Panel i himling.

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

Innbygget, vegghengt toalett.
Hjelpesluk plassert i dusjsone.
Hovedsluk ved toalett.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flisfuger er preget av misfarging, noe riss og er slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette er symptomer på aldrende konstruksjon og misfarging kan ha sammenheng med muligens redusert effekt på ventilasjon og eller manglende renhold over tid.
Basert på at det er usikkert hvordan badet ble pusset opp kan det heller ikke garanteres for at det kan være bakenforliggende utfordringer i konstruksjonen.



Riss i fuge.



Missfarging

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist sprekker i fliser.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.
Det er ikke økonomisk rasjonelt med utbedring av flis med sprekk som et enkeltstående tiltak. Badet har ukjent oppbygning og full oppussing må vurderes.

Eier har ikke hatt noen problemer med fallforholdet slik det er i dag og har med det fungert, men ved oppussing må det være fokus på riktig fallforhold. For lite fallforhold kan føre til unødvendige vannansamlinger på gulvet, det er viktig å rense sluk jevnlig for at det skal yte best mulig.


Sprekk i flis ved hovedsluk

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Ukjent veggmembran.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Basert på oppbygningen av støpen rundt sluket så er det tydelig at det er støpt oppå det gamle gulvet i hvert fall en gang.
Det kan ikke utelukkes at sluk og tettesjikt er fra byggeår og da var det ingen krav til membran på samme måte som i dag.
Det er også symptomer på noe fuktgjennomtregning rudt avløpsrør i krypkjelleren.
I sluk er det registrert korrosjon (rust)

Ved ny befaring er det registrert noe avskalling ved hjelpesluk som viser at det er lagt flis på flis og det er vurdert til at det er lagt en form for påstryksmembran på det underliggende flissjiktet som i dag har skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slik badet og symptomene er, fremstår badet som utett.
Det er påregnelig at badet må pusses opp og for å skifte membran vil normalt sett hele badet måtte tas.
Om ikke en oppussing passer umiddelbart må det som et minimum monteres et dusjkabinett med direkte avløp i sluket. Dette for å begrense vannbelastningen på vegger og på gulv.
Videre bruk av badet er på kjøpers/eiers risiko.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Hjelpesluk i dusjsonen bilde fra 2025.



Hovedsluk.



Hjelpesluk i dusjsonen med synlig skade og avflassing, bilde fra 2026.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuktsikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

Det vil som regel bety at kassen må bygges på nytt og fuktsikring må også ofte skiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilluft en under dør anses som liten og utilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Luftespalten under dør må utvides.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

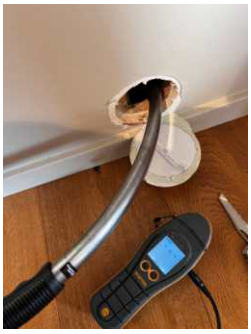
Hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Ved oppdateringen ble det foretatt ny kontrollmåling av fukt og det ble ikke registrert endringer fra 2025.





Målingen ga ingen utslag i 2025.



Målingen ga ingen utslag i 2026

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ved hovedsoverom fra 2020.

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

Badet er fra 2020 og det foreligger bilder fra legging av varmekabel.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

Tilstandsrapport









Samsvarserklæring elektro på bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.
Noe slakt fall på utsiden av dusjsonen, men det er en flissatt oppkant ved dør.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Ukjent veggmembran og ukjent avslutning av membran ved dør.

Ut i fra bildene fra legging av varmekabel så fremkommer det at det er lagt membranplater på veggene, men dette er før skjøter, skruer og overganger eventuelt er smurt med påstryksmembran e.l.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Ved oppdateringen ble det foretatt ny kontrollmåling av fukt og det er lite som skiller fra 2025.

Tilstandsrapport





Måling utført i 2025 viste 9,8%



Måling ved oppdatering viste 10%.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2015, med hvite slette fronter.

Benkeplate av høytrykkslaminat.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp (ny i 2026) og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Lys under overskap fungerer ikke i dag.
Fronten til kjøleskap er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Eier har hatt kontroll av elektriker som opplyser at lysene ikke enkelt kan repareres og må derfor skiftes om disse er ønskelig videre.
Kjøleskap fronten må monteres.

Tilstandsrapport





Fronten til kjøleskap er ikke toilstrekkelig festet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk koblet på pipestokk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til det nyeste badet.
De er besiktiget i rørskap.

Fordelerskap i bod mot det nyeste badet.



TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber til kjøkken og enkelte mindre deler.
Ellers plastrør som er synlig i krypkjeller, men disse er ikke koblet i et lukket system og er trolig utskiftninger av tidligere kobberrør.

Hovedstoppekran i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Basert på alderen på vaskerommet skulle deler av vannrørene ha vært koblet i et lukket system (fordelerskap) med overløp til rom med sluk.
Rørkursene er ikke merket.
Røropplegget i kjelleren er noe rotete og er ikke tilstrekkelig klamret.

Det er synlig noe korrosjon på hovedstoppekran samt kondens.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Vannrørene i plast bør kobles sammen i et fordelerskap og ha overløp til rom med sluk. Dersom det ikke ermulig med overløp, bør det som et minimum monteres waterguard i skapet.
Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.

Kondensen på stoppekran skyldes sannsynlig høy luftfuktighet i kjelleren, lokal utbedring av eldre deler og en kontroll av rørlegger anbefales.

Manglende klamring m.m. kan føre til slag i rørene og unødvendig friksjon i koblinger, som igjen kan forringe levetiden.



Hovedstoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i deler av boligen. (lokale utskiftninger ifm. oppussing)

TG 2 Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Hoveddelen av er av støpejernsrør som er synlig i krypkjeller .

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.





Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i vegg.
Luftekanal via skorstein.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Luft-til-luft pumpe fra 2019.
Eier har selv utført rens og vedlikehold.
En service av fagfolk er å anbefale.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2009
Berederen er koblet på stikkontakt.
Berederen er plassert i krypkjeller.

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

Det er manglende avløp fra sikkerhetsventil og berederen er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

Slik berederen er plassert i dag er det liten risiko ved en lekkasje da denne er plassert i krypkjeller, men det er vanskelig å oppdage en lekkasje eller andre problemer med berederen.
Da det er svært fuktig i krypkjelleren vil også det kunne enkelre oppstå korrosjon på deler ab berederen samt på elektronikken.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmefolie i stuen, kjøkken og hovedsoverom, varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

Varmekabler i trappen ute.

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

TG 3 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 plassert på vaskerom med automatsikringer.
Hovedsikring på 63amp.

Tilstandsrapport

Det er montert el-bil lader i garasjen, ledningen er ført fra huset via krypkjeller.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter hva eier kjenner til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger på alle arbeider nåværende eier har utført og de er lastet opp i boligmappa, men det kan ikke gis noen garantier fra tidligere eier (e).
   Det er derfor vurdert som sannsynlig mangler på noe.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kursoversikten er ikke korrekt ifht sikringene, det er utett gjennomføring i skap. Det anbefales derfor en gjennomgang av det elektriske.
    Det kan ikke utelukkes at en elektriker vil kunne finne ytterligere feil ved en kontroll.

    Utett gjennomføring i skap er utslagsgivende for TG 3.

Generell kommentar

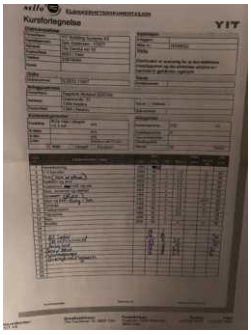
Vurderingen er kun basert på en enkel visuell besiktigelse, kjøper må ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.
Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Kostnadsestimatet er kun basert på en gjennomgang av elektriker og ikke utbedring. Dette da det kan avdekkes forhold som ikke takstingeniøren har sett eller kunnet oppdage som igjen medfører behov for oppgraderinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000





Kursoversikt



Samsvarserklæring fra tidligere eier.



Manglende muffe i skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Forskrift om brannforebygging § 7 - Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig:
«Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.»

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dette er basert på det som ble registrert i krypkjeller.

Det er kjent at det er en del marinleire i området.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1966.

Vurdering av avvik:

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

I kjeller ble det registrert bruk av teglrør.
Det er klare indikasjoner at drenering har svekket effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

På 1950- og 1960-tallet var drenering langt enklere enn dagens standarder. Tegl- og betongrør var de mest brukte materialene, og de ble lagt med åpninger mellom seg for å slippe inn vann.
Slike løsninger kan raskt tette seg og ikke yte den funksjonen den er satt til.

Basert på hvor fuktig kjelleren var er det forventbart med redrenering. Ved redrenering må fuktsikring av muren etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.
Det er påvist leire i området/i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen.
Det er ikke mulig å vurdere terrengforholdet under terrassen uten inngrap i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.

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

Da det er konstatert leire i grunnen har disse massene dårligere evne til å drenere bort vann.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Opprinnelig bod, men etablert bod i garasjen.

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

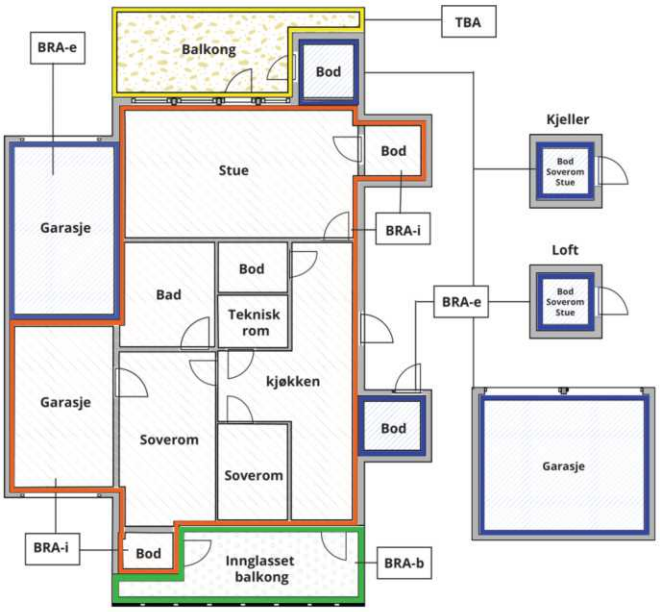
Hva er måleverdig areal?

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

Atriumshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	145			145	83
Krypkjeller					
SUM	**145**				**83**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, vaskerom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 4, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bod		
Krypkjeller		Krypkjeller (ikke måleverdig)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av bygningsvesenet 15.06.67.
Her fremkommer det at det er fjernet en bod og et kott der hvor det i dag er et nytt bad og hovedsoverom. Det var en badstue i enden av gangen med soverom, denne er også fjernet.
Opprinnelig var det separat toalett og vaskerom ved inngangsparti og i dag er toalettet utvidet og det er etablert et felles vaskerom/wc.
Det var tidligere en utvendig inngeng til en bod ved der det i dag er bod.
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Endringer fra P-rom til S-rom og motsatt krever bruksendring. Dette er ikke foretatt på denne boligen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Atriumshus	140	5
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Leietaker	
27.3.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	Philip Braathen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	39	666		0	249.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grønsundveien 37

Hjemmelshaver
Braathen Charlotte Idstad, Braathen Philip

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området er i hovedsak med spredt småhusbebyggelse fra varierende tid.
Det er kort avstand til e-18, sjø og butikker.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og terrasse.

Det er tilhørende garasjerekke hvor denne boligen disponerer en plass, men her er det etablert en bod i garasjen, så slik den er i dag er den ikke mulig og benytte for bil.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 050 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Denne ble oversendt etter befaringen. Her påpekes det observasjoner av sølvkre.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Dette gjelder eksempelvis årstall og mye av hva som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2025	
2	20.04.2026	
3	20.04.2026	
4	20.04.2026	Oppdatering av rapport med og etterkontroll av fukt og skjevheter.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250119

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Philip Braathen	Charlotte Idstad Braathen

Gateadresse
Grønsundveien 37

Poststed	Postnr
NESBRU	1394

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8584455

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport/takstmann fant en sprekk i en flis i eldre bad.

Document reference: 7250119

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er to bad i boligen. Det ene er bygget fra tiden før vi flyttet inn. Dette er etter min forståelse gjort av faglært i 2011. Bad i tilknytning til hovedsoverom er gjort av faglærte i vår botid, se tilstandsrapport for nærmere info.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette gjelder bad bygget i vår botid. Der er alt bygget fra bunnen. Se tilstandsrapport. Jeg vil anta at det samme gjelder for badet fra 2011, men jeg har ikke papirer på dette.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Her er det i tilstandsrapporten beskrevet rundt drenering og fukt i krypkjeller. Dette er ikke noe vi har tenkt på i botid. Se tilstandsrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det vi kjenner til er begrenset forekomst av sølvkre, fortrinnsvis på eldre baderom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se nærmere beskrivelse i tilstandsrapport

Arbeid utført av: Tilstandsrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader fra bolig til garasje. Installert i 2017 med egen kurs gjennom krypkjeller via nabo.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250119

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gammel garasje er innredet som bod innvendig. Terrasse er bygget i 2019, ca 100 m2. Se tilstandsrapport. Tak, se tilstandsrapport, gjort felles med naboer og faglært. Dette er gjort før vi flyttet inn.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har ikke byggemeldt oppgradering av hovedsoverom med toalett og bod. Dette ble gjort ved å bygge inn i gammel langsgående bod og har utvidet boligens bruksområde. Det er i den forbindelse gjort mindre fasadeendringer som ikke er byggemeldt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er gjennomført en tilstandsrapport av Takstmann Anders Roestad i april 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250119

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250119

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Philip Braathen	170149c9a53d66966dd78 a5863765a7854d91ba8	22.04.2026 22:05:23 UTC	Signer authenticated by One time code

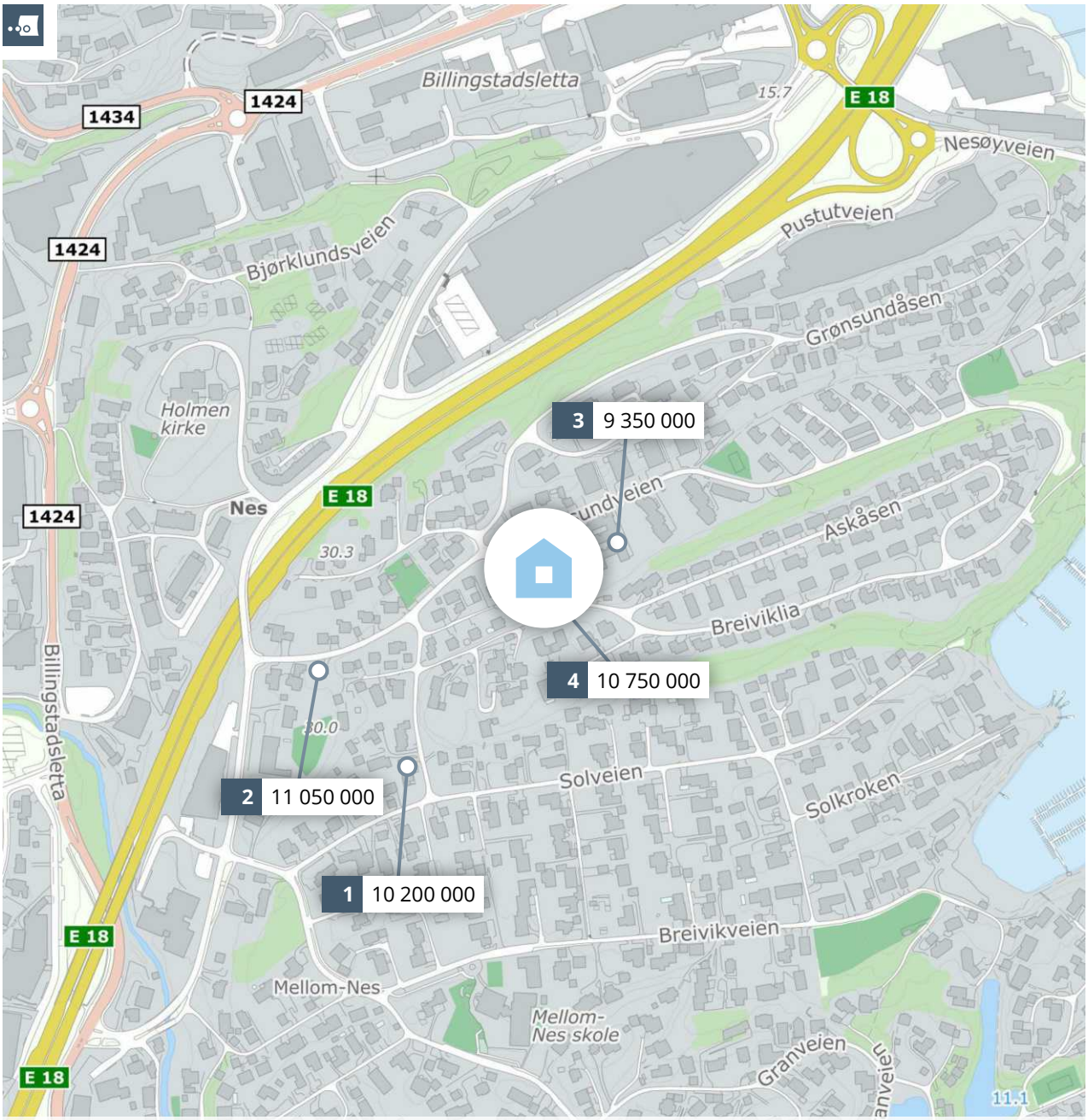
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Idstad Braathen	1f913042ae1d235b1e5cf58 872573ecba04511f2	22.04.2026 22:07:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250119

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

GRØNSUNDVEIEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 23.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grønsundveien 37, 1394 NESBRU

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 39 BNR 666 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS GRØNSUND

Verdivurdert til

10 300 000

-	10 300 000	71 034
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	145 m²	11 m²	- m²	83 m²	- m²	- m²
Tomt					250 m²	
Byggeår					1966	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 John Østensens vei 2 137 m² 1967 1 157 m² 3 sov	03.05.2024	10 000 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**74 453**
2 Grønsundveien 5 182 m² 1969 636 m² 4 sov	30.05.2024	10 990 000	**11 050 000**	0	11 050 000	**60 714**
3 Grønsundveien 61 140 m² 1966 250 m² 3 sov	06.05.2024	9 350 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**66 786**
4 Grønsundveien 39 252 m² 1966 250 m² 4 sov	15.05.2024	10 950 000	**10 750 000**	0	10 750 000	**42 659**

Et moderne og smakfullt innredet atriumhus som er gunstig plassert på feltet - vestvendt og uten gjenboere. Det er meget gode solforhold gjennom hele dagen og kveldssol! Boligen har praktisk og arealeffektiv planløsning med alt på en flate - noe som gjør at den kan passe til mennesker i ulike aldre og forskjellige livssituasjoner.

Det er gjort en rekke oppgraderinger i perioden 2015-2021, og boligen fremstår i god stand. Flott uteområde/atrium med en stor, solrik terrasse med plass til sittegruppe, spisebord, solsenger etc. Det er også installert jacuzzi og deler av terrassen er overbygget med tak - noe som gir en lun og skjermet uteplass. Her kan sommeren nytes!

Det er kort gangavstand til sjøen med fine badestrender, idylliske turstier og båthavn med rett til båtplass. Meget barnevennlige omgivelser med trygg gangvei til barnehager, skoler og flere fritidstilbud. Matbutikker og andre dagligdagse tilbud finnes i nærområdet, og det er kort avstand til både Sandvika og Asker.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.11.2014	24.11.2014	05.02.2015	5 500 000	6 050 000	0	6 050 000
25.04.2001		12.11.2001	2 950 000	2 775 000	-	2 775 000

Eneboliger til salgs i 1394 NESBRU nå

5
eneboliger til salgs

16.5M
16.1M
15.7M
15 296 000 Prisantydning i snitt
14.9M
14.5M
14.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Eneboliger solgt i 1394 NESBRU siste 6 mnd

17
eneboliger solgt

13.2M
12.9M
12 598 000 Prisantydning i snitt
12 392 000 Salgspris i snitt
12.0M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 034 Grønsundveien 37
Totalpris 10 300 000

54 166 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

44 071 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/666
Adresse: Grønsundveien 37
Dato: 12.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 39/666
Adresse: Grønsundveien 37
Dato: 12.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 39/666
Adresse: Grønsundveien 37
Dato: 12.03.2025
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
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 12.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	666	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grønsundveien 37, 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/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 250 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 250 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022079
Navn	Vestre Nes Hageby
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/168/79_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 250 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 39	Bnr.: 666	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 14.03.2025

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.

Vedtekter

Vedtekter for Nes hageby vel

- § 1 -
Foreningens navn er Nes Hageby Vel (heretter forkortet NHV). Vellets område omfatter de områder som dekkes av reguleringsplan av 18. mars 1963, revidert 10. oktober 1966.

- § 2 -
Foreningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser, bl.a. ved:
a) Å arbeide for at området gis preg av høy boligmessig standard
b) Å sørge for at Asker kommune skjøtter sine plikter innen området av NHV's arbeidsfelt
c) Å søke å påvirke tiltak som fremmes av kommunale og statlige myndigheter så disse i størst mulig grad gjennomføres i samsvar med medlemmenes interesser, f.eks. veiplaner i området, skoler som medlemmenes barn sokner til, oppsetting av transformatorer o.l. anlegg. etc.
d) Å administrere felles eiendommer, friarealer, lekeplasser etc., herunder utleie av grunn til båthavn og båtopplagsplass til Nes Hageby Båtforening.
e) Å samarbeide med tilstøtende Velforeninger i saker av felles interesse.
f) Å holde medlemsmøte med foredrag eller orientering om viktige saker.
g) For øvrig å arbeide for å gjennomføre de tiltak som generalforsamlingen beslutter igangsatt.

- § 3 -
NHV kan ikke engasjere seg i politiske eller religiøse spørsmål.

- § 4 -
Alle grunneiere innenfor NHV's område har rett til medlemskap. Andre grunneiere eller interessenter kan etter søknad opptas som medlemmer. Disse "assosierte" medlemmer tilkommer ikke rettigheter til de fellesarealer som er tilskjøtet NHV og har ikke stemmerett i saker som angår disse. De har heller ikke stemmerett vedrørende vellets vedtekter. Disse medlemskap må godkjennes av generalforsamlingen.

- § 5 -
NHV's øverste myndighet ligger i generalforsamlingen. Formannen innkaller skriftlig til generalforsamling som avholdes hvert år i februar. Innkallelsen skal utsendes senest 14 dager før generalforsamlingen skal tre sammen. På generalforsamlingen kan kun fattes vedtak i de saker som er nevnt i innkallelsen. Saker som medlemmene ønsker fremmet på generalforsamlingen må være styret i hende senest 10. januar s.å. På generalforsamlingen har hvert medlem en stemme. Stemmeretten kan utøves ved personlig fremmøte av grunneieren eller et medlem av hans familie eller ved skriftlig fullmakt til et annet stemmeberettiget medlem av Velforeningen. Alle fullmakter legges ved protokollen for generalforsamlingen. Bare medlemmer som har betalt kontingent for foreningsåret forut for generalforsamlingen har stemmerett. Unntatt fra denne bestemmelse er nye medlemmer som opptas på generalforsamlingen. For at generalforsamlingen skal kunne fatte gyldig beslutning må minst 20% av foreningens stemmeberettigede medlemmer møte eller være representert ved fullmakt. Hvert medlem kan kun stille med et ikke bundet mandat. Vedtak på generalforsamlingen fattes med simpelt flertall når ikke annet er bestemt etter disse vedtekter. Ved stemmelikhet er dirigentens stemme avgjørende.

- § 6 -
På den årlige generalforsamling skal følgende punkter behandles: a) Valg av dirigent dersom formannen er forhindret, b) godkjennelse av innkallelse og dagsorden, c) valg av to representanter til å skrive og undertegne referat fra generalforsamlingen samt kontrollere stemmegivning, d) godkjenning av fullmakter og fastsettelse av stemmetall, e) styrets rapporter fra det forløpne år, f) regnskap og revisors beretning, g) opptak av nye medlemmer, h) forslag til endring i vedtekter, i) valg av styre, revisor og valgkomité, j) fastsettelse av kontingent for det kommende år, k) eventuelt. Dersom styret finner det hensiktsmessig kan rekkefølgen av saker fravike fra listen ovenfor. Dette må eventuelt fremgå av innkallelsen. Punktene a, b, c og d må dog alltid behandles først og i nevnte rekkefølge.

- § 7 -
Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret med minst 14 dagers varsel etter vedtak i styret eller på forlangende av minst 25 medlemmer. Ekstraordinærgeneralforsamling kan kun behandle de spørsmål som er angitt i innkallelsen. For ekstraordinær generalforsamling gjelder ellers de samme regler som for ordinærgeneralforsamling. Styret bestemmer møtested og dato. Ekstraordinær generalforsamling kan ikke avholdes i månedene juli, august.

- § 8 -
Styrets oppgaver er: a) Å forestå foreningens drift, b) Å sette i verk de beslutninger som fattes av generalforsamlingen, c) Å utføre alle andre plikter og pålegg som er nevnt i disse vedtekter.

- § 9 -
Den utøvende myndighet i foreningen ligger hos styret som består av 4 medlemmer valgt på generalforsamlingen. Valgperioden for det enkelte medlem av styret er 2 år, slik at halvdelen av styret trer ut på hver generalforsamling. Formannen velges blant de 4 for ett år av gangen på generalforsamlingen, for øvrig konstituerer styret seg selv.

- § 10 -
Om et av styrets medlemmer i løpet av valgperioden må fratre sitt verv kan styret supplere seg selv. Hvis formannen fratrer eller ikke lenger kan utøve sine funksjoner velger styret ny formann. Det avlegges beretning til generalforsamlingen over styrets arbeid.

- § 11 -
Styremøte avholdes minst 4 ganger pr. år. Formannen leder styrets forhandlinger. Vedtak treffes med simpelt flertall. I tilfelle av stemmelikhet har formannens stemme utslaget. For at styret skal være beslutningsdyktig må minst 3 av styremedlemmene være til stede. Innkallelse til styremøte må være sendt styremedlemmene minst en uke før et møte skal finne sted. Over styrets forhandlinger føres protokoll som undertegnes av formann og sekretær.

- § 12 -
Foreningens regnskap følger kalenderåret. Styret forvalter foreningens midler og annen eiendom og er ansvarlig overfor generalforsamlingen for dette. Avsluttet regnskap med bilag og nødvendige utskrifter av styrets vedtak for ekstraordinære utgifter skal overleveres foreningens revisor uoppfordret, senest 3 uker før generalforsamlingen. Posteringer etter regnskapsavslutning skal føres på følgende regnskapsår og må i praksis være avsluttet senest 2 uker for generalforsamlingen avholdes. Formannen og kasserer er i fellesskap ansvarlig for utbetalinger. Styret holdes løpende orientert om utbetalinger. Alle foreningens midler disponeres over bank.

- § 13 -
Hver generalforsamling velger en valgkomité på 3 medlemmer med en funksjonstid på ett år. Denne komité har til oppgave å avgi innstilling om skikkede og villige kandidater for valg ved neste ordinære generalforsamling. Valgkomitéens innstilling skal være styret i hende senest 10. januar s.å. som ordinær generalforsamling finner sted.

- § 14 -
Generalforsamlingen kan om ønskes av styret opprette komiteer til å avlaste styret i krevende og arbeidsomfattende oppgaver som ønskes løst av generalforsamlingen. For komitéene kan det utarbeides reglementer som kan vedtas og endres av generalforsamlingen med simpelt flertall. Styret kan også oppnevne arbeidsgrupper når dette finnes hensiktsmessig. Minst ett av de valgte styremedlemmer skal være medlem av slik grupper. Styrets rapport til generalforsamlingen må inneholde opplysninger om eventuelle arbeidsgrupper som har vært opprettet, hvilket mandat de er gitt og arbeidet som er utført.

- § 15 -
Forslag til endringer i vedtektene må sendes styret senest 2.januar for å kunne behandles på den ordinære generalforsamlingen. Forslag til vedtektsendringer skal følge innkallelsen til generalforsamlingen. Endringer i vedtektene må vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Alle endringer i vedtektene trer i kraft med øyeblikkelig virkning om ikke annet blir vedtatt av generalforsamlingen.

- § 16 -
En hvilken som helst bestemmelse i disse vedtekter kan imidlertid settes ut av kraft eller fravikes etter enstemmig beslutning av generalforsamlingen.

- § 17 -
Utmelding av foreningen kan skje når et medlem selger eller overdrar den eiendom som er grunnlaget for medlemskapet i foreningen. Utmelding av andre grunner enn det som er nevnt foran må godkjennes av generalforsamlingen. Når særlige grunner foreligger kan generalforsamlingen med 2/3 flertall ekskludere et medlem.

- § 18 -
Oppløsning av foreningen kan vedtas av ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med 3/4 flertall. For at en slik beslutning skal være gyldig må minst 2/3 av medlemmene værerepresentert på generalforsamlingen. Oppløsende generalforsamling bestemmer disponeringen av foreningens midler.

- § 19 –
Vellets medlemmer er forpliktet til å gjøre seg kjent med, og følge vellets ”retningslinjer for trepleie”, som gjelder for vellets eiendom.

- – O – -

Vedtatt på generalforsamling 21. november 1966. § 2d revidert på generalforsamling 14. februar 1972. Vedtektene revidert samlet på generalforsamling 9. mars 1982 med unntak av § 5 som ble vedtatt revidert på generalforsamlingen 28. februar 1982, § 4 som ble vedtatt revidert på generalforsamling 30. mars 1987 og §7 som ble vedtatt revidert på generalforsamling 10. februar 2005. § 19 vedtatt på generalforsamling 6.mars 2014.

Nesbru, den 20. mars 2014 / Nes Hageby Vel

Foreningens vedtekter

Revidert sist gang på generalforsamling 07. april 2021.

§1 Navn

Foreningens navn er Nes Hageby Båtforening (NHB).

§2 Formål

Foreningens formål er å skape et trivelig båtmiljø for Nes Hageby og derigjennom ivareta interessene for grunneier som er tilskjøtet rett til båtplass.

§3 Målsetning

Som ledd i denne målsetting vil foreningen bl.a. ha disse oppgaver:

- Innenfor rammen av gjeldende reguleringsplaner, å bygge ut og drive småbåthavn med opplagsplass tilpasset områdets natur og bebyggelse, og ellers disponere strandlinje avsatt for båtformål.
- Sørge for orden og renhold i båthavnområdet og på andre strandstrekninger som disponeres av båtforeningen, og organisere en effektiv drift i kameratslig og hyggelig ånd.
- Engasjere og aktivisere medlemmene for løsning av felles oppgaver i tilknytning til båtforeningens virksomhet.
- Ivareta felles interesser utad.

§4 Medlemskap

Alle grunneiere i Nes Hageby som har tilskjøtet båtplass er medlem i NHB. Alle som gjør bruk av sin rett til båtplass, har plikt til å være medlem av NHB og følge NHB's vedtekter og regler. Hvert medlem gis et medlemsnummer. NHB fører et medlemsregister med eiendommens adresse og hjemmelshaver. Medlem kan melde seg som "passivt medlem" dersom man ikke ønsker å benytte retten til en båtplass. Passivt medlem kan før hver sesong melde seg som "aktivt medlem". Passivt medlem vil ikke bli pålagt vakt.

§5 Rettighet til båtplass

§5.1 Hvert medlem har rett til en båtplassenhet som anvises av styret. Med båtplassenhet menes en plass ved bryggene eller plass i en av foreningens bøyer.

§5.2 En plass ved bryggene skal ikke overstige 2,50 m bryggelengde regnet mellom senterlinjene på fortøyningsbommene eller de gangbare utriggere hvor disse finnes.

§5.3 Medlemmer som har behov for bryggelengde ut over 2,50 m kan i den utstrekning det finnes ledig plass ved bryggene, bli tildelt større båtplass etter regler gitt i §5.4.

§5.4 Ved tildeling av bryggelengde ut over 2,50 m, må det i tillegg til vanlig årsavgift betales en tilleggsavgift. Tilleggsavgiften skal regnes pr. ekstra påbegynt halvmeter bryggelengde ut over 2,50 m. Den nødvendige lengde fastsettes av styret som også anviser båtplassen.

§5.5 Ekstra store båter (mht. lengde, tyngde eller bredde) kan ikke uten videre regne med plass i havneanlegget.

§5.6 Den tildelte båtplassenhet kan leies ut. Utleie av båtplass kan skje etter at styret i NHB har godkjent leieforholdet og på de betingelser som til enhver tid er fastlagt av NHB's lover og administrative bestemmelser. Ved mislighold kan styret forlange at leieforholdet opphører.

§5.7 Utvidet båtplass kan ikke leies bort uten styrets godkjennelse.

§5.8 Grunneiere med tilskjøtet rett til båtplass i Nes Hageby og som har egen båt, vil ha fortrinnsrett til vinteropplag før andre.

§5.9 Båter, tilhengere og andre gjenstander kan ikke uten samtykke fra styret lagres på opplagsplassen eller båtforeningens øvrige forvaltningsområde etter generelt båtuttak. Det vil påløpe en kontrollavgift om tilhengere, båter eller annet utstyr oppbevares på opplagsplassen uten styrets godkjenning. Båter og utstyr som ikke er fjernet innen rimelig tid etter utsett, kan besørges bortkjørt av styret. Eieren plikter å betale de omkostninger som måtte påløpe.

§5.10 Familiemedlemmer i rett opp-/nedstigende linje kan disponere båtplassene i stedet for medlemmet.

§5.11 Alle som er tildelt en båtplass plikter å gå vakt og betjene denne iht. de til enhver tid gjeldende bestemmelser. Den som er tildelt båtplass kan la andre betjene vakten, men er selv ansvarlig for at vakten blir betjent.

§6 Styre

NHB ledes av et styre som består av:

- Leder
- Havnesjef
- Båtplassjef
- Opplagssjef
- Webansvarlig
- Kasserer
- Assisterende kasserer
- Vaktsjef

Styret velger selv en nestleder. Styret vil selv omfordele på oppgavene dersom det er hensiktsmessig. Funksjonstiden for styret og revisorer er to år.

§7 Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling som er NHB's øverste myndighet, holdes hvert år i februar eller tidlig i mars.

- Forhåndsvarsel om generalforsamling sendes med minst 4 ukers varsel
- Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være formannen i hende senest 3 uker før generalforsamlingen.
- Innkalling med saksdokumenter skal skje med minst 14 dagers varsel.

Lovendring (endring av vedtekter) må vedtas med 2/3 av avgitte stemmer. Andre saker kan avgjøres med simpelt flertall. Hvert medlem kan avgi en tilleggsstemme etter skriftlig fullmakt. Stemmerett har bare de som har betalt kontingent for året forut for når generalforsamlingen holdes.

Generalforsamlingen behandler årsberetning og regnskap/budsjett, fastsetter årsavgift og tilleggsavgifter og foretar valg. Ellers skal generalforsamlingen avgjøre større saker vedrørende båtforeningens virksomhet, så som utbyggingsplaner og prinsipper for finansiering og kostnadsfordeling, vedtekter for bruk og drift av faste anlegg, regler for tildeling av båtplass med mer.

§8 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med 14 dagers varsel av styret eller når minst 1/5 av medlemmene forlanger det. Den ekstraordinære generalforsamling har samme beslutningsrett som den ordinære.

§9 Oppløsning

NHB kan ikke oppløses så lenge de tilskjøtede rettigheter til båtplass gjelder. Båthavnanlegget er å regne som NHB's eiendom. Ukurante eiendeler kan realiseres av styret.

§10 Personvern

Nes Hageby Båtforening registrerer personopplysninger om sine medlemmer, for bruk i sitt datastøttesystem, herunder:

Navn, adresse, mobilnummer, e-postadresse, data om båten og båtplass.

Disse personopplysningene deles med Kongelig Norsk Båtforbund (KNBF). Båtforeningen kan også ved oppslag i havnen la det fremgå hvem som er innehaver av hvilke båter.

Hvis det ikke er ønskelig at personopplysninger deles, må dette meldes skriftlig til Nes Hageby Båtforening.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Grønsundveien 37 (Martin Skappel)
Vår referanse: 3699993/25941559
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 68

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
741	100	31.1.1967	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	39	666	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/741/100
Uthentet 2025-03-13 09:55

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
1-63

Dbnr. 741
den 31/1 1967

Stempelmerker kr. 1200:-
påtatt originaldokumentet og kassert
den 31/1 - 1967
av Dorum-Berggaard

Skjøte

Undertegnede E. Norman Eriksen,

Tåsenveien 81, Oslo født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Carl Olav Fosse,

Nesbru født (Datum og årstall)

min/vår eiendom

g.nr. 39 br.nr 666 av skyld mk. i Asker herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr 215,832-Tohundreogfemtentusenåttehundreog-trettito o/loo
som er avgjort på omforenet måte,

Særlige bestemmelser: Til eiendommen hører rett til båtfeste-og opplag.

Oslo den 30.januar 1967

(Utstederens underskrift)
E. Norman Eriksen (sign)

Vi/jeg bekrefter herved at E.Norman Eriksen
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Knut W. Lodve
advokat (sign.)

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Grønsundveien 37 (Martin Skappel)
Vår referanse: 3699994/25941564
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 67

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7689	100	10.3.1987	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	39	791	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT

10.MAR.87 007689

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

Nes Hageby Vel, som hjemmelsinnehaver, og Nes Hageby Båtforening, som leier, av den faste eiendom

gnr. 39 bnr. 791 i Asker

erklærer med dette at de følgende nedennevnte eiendommer skal ha rett til båtfeste og båtopplag for én båt på eiendommen og således at denne rettighet skal være bundet til den enkelte eiendom og således at rettigheten ikke skal kunne selges isolert fra den enkelte eiendom.

Rettigheten skal utøves via medlemsskap i Nes Hageby Båtforening.

Nesbru, den 29.09.86

Ole Gabrielsen
Formann Nes Hageby Vel

Ole Hatlem
Formann Nes Hageby Båtforening

gnr. 39 bnr. 695: Per Persson

gnr. 39 bnr. 694: E. Tjensvoll

gnr. 39 bnr. 693: Kr. S. Lund

gnr. 39 bnr. 692: Martin Samuelsen

gnr. 39 bnr. 691: Knut-Erik Christensen

gnr. 39 bnr. 690: Lis Løvlie

gnr. 39 bnr. 688: Kåre Stenwig

gnr. 39 bnr. 687: A.J. Flikke

gnr. 39 bnr. 685: Henry Kjellemo

Side 2

gnr. 39 bnr. 738:	Henrik Wie
gnr. 39 bnr. 684:	Joseph Greter Lindgreen
gnr. 39 bnr. 699:	Magne Løtveit
gnr. 39 bnr. 683:	Arnulf Fossum
gnr. 39 bnr. 682:	Georg Notland
gnr. 39 bnr. 681:	Liv Ingebrigtsen
gnr. 39 bnr. 680:	Jan Christie
gnr. 39 bnr. 722:	Kjell Røvik
gnr. 39 bnr. 698:	Hild Lodve
gnr. 39 bnr. 736:	Ole Kr. Gabrielsen
gnr. 39 bnr. 727:	B-J Eggesbø
gnr. 39 bnr. 729:	Tor Hansen
gnr. 39 bnr. 607:	Bernt Johannesen
gnr. 39 bnr. 608:	Ingeborg Gythfeldt
gnr. 39 bnr. 609:	Johan Sørseth
gnr. 39 bnr. 610:	Rolv Hultin
gnr. 39 bnr. 611:	Svein Tuv
gnr. 39 bnr. 612:	Elly Randi Henriksen
gnr. 39 bnr. 613:	Ragnar Brenne
gnr. 39 bnr. 614:	Normann Henriksen
gnr. 39 bnr. 615:	Magne Botnen

Side 3

gnr. 39 bnr. 616:	J. Farstad
gnr. 39 bnr. 762:	Knut Skavlem
gnr. 39 bnr. 667:	Johan Bakken
gnr. 39 bnr. 666:	Carl Fosse
gnr. 39 bnr. 665:	Bjørn Halck
gnr. 39 bnr. 672:	O.T. Mehn Andersen
gnr. 39 bnr. 673:	Finn Jensen
gnr. 39 bnr. 668:	Otto Poulsen
gnr. 39 bnr. 669:	Lars E. Fjeldså
gnr. 39 bnr. 670:	Christian Warloe
gnr. 39 bnr. 671:	Rolf L. Juell
gnr. 39 bnr. 674:	O.B. Hatlem
gnr. 39 bnr. 675:	Liv Krogstad Kleppe
gnr. 39 bnr. 676:	Jostein Vidnes
gnr. 39 bnr. 677:	Tore Benterud
gnr. 39 bnr. 679:	Arne Enge
gnr. 39 bnr. 678:	Thorhild Winger
gnr. 39 bnr. 765:	Per R. Eek
gnr. 39 bnr. 767:	Trine-Lise Hallerud
gnr. 39 bnr. 735:	G. Bålsrud
gnr. 39 bnr. 733:	Liv Pettersen

Side 4

gnr. 39 bnr. 730:	Arnfinn Rossland
gnr. 39 bnr. 768:	Svein Wirak
gnr. 39 bnr. 739:	Vegard Stuan
gnr. 39 bnr. 734:	Knut Haldorsen
gnr. 39 bnr. 766:	Knut Sverre Østerhus
gnr. 39 bnr. 737:	Einar Sudmann
gnr. 39 bnr. 775:	Frode Njå
seksjon nr 1 av gnr. 39 bnr. 770:	Odd Thorsen
seksjon nr 2 av gnr. 39 bnr. 770:	Arne Gulliksen
seksjon nr. 3 av gnr. 39 bnr. 770:	Jan Ingar Knutsen
seksjon nr 4 av gnr. 39 bnr. 770:	Padoin Tore Marie Kristine Brøgger
seksjon nr 5 av gnr. 39 bnr. 770:	Knut Hollum
seksjon nr 6 av gnr. 39 bnr. 770:	Alf Reidar Johansen
seksjon nr 7 av gnr. 39 bnr. 770:	Sidsel Larsen
seksjon nr 8 av gnr. 39 bnr. 770:	Randi Dalseg
seksjon nr 9 av gnr. 39 bnr. 770:	Ellen Jordan
seksjon nr 10 av gnr. 39 bnr. 770:	Knut Ottem
seksjon nr 11 av gnr. 39 bnr. 770:	Anny Marie Omre
seksjon nr 12 av gnr. 39 bnr. 770:	Tove Skougaard

Side 5

seksjon nr 13 av gnr. 39 bnr. 770:	Stein Isak Findal
seksjon nr. 14 av gnr. 39 bnr. 770:	Ernst I. Strul
seksjon nr. 15 av gnr. 39 bnr. 770:	Tor Chr. Hildan Wenche Prebensen Ingebjørg Hildan
seksjon nr 16 av gnr. 39 bnr. 770:	Sivert og Sollaug Farstad
seksjon nr. 17 av gnr. 39 bnr. 770:	David og Sidsel Addison
seksjon nr 18 av gnr. 39 bnr. 770:	Bjørn Erling Ytterhorn
seksjon nr 19 av gnr. 39 bnr. 770:	Bjørn Hagen
seksjon nr 20 av gnr. 39 bnr. 770:	Camilla Pettersen
seksjon nr 21 av gnr. 39 bnr. 770:	Vilhelm Neumann
seksjon nr 22 av gnr. 39 bnr. 770:	Elsa Berg
seksjon nr 23 av gnr. 39 bnr. 770:	Ivar P. Enge
seksjon nr 24 av gnr. 39 bnr. 770:	Henrik Glette
gnr. 39 bnr. 731	Toril Ruth Dyson

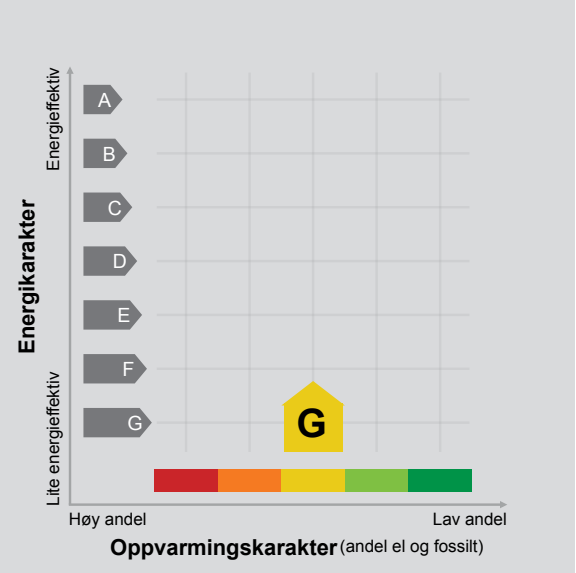
DAGBOKFØRT

10.MRS.87 007689

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ENERGIATTEST

Adresse	Grønsundveien 37
Postnummer	1394
Sted	NESBRU
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	666
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149868291
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108596
Dato	22.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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: 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 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Grønsundveien 37

Nabolaget Grønsund/Mellomnes - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.) 185 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km
Nesøya skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	6 min 2.6 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	13 min 1.1 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Holmen videregående skole 76 elever	13 min 1.1 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nesbru Linje 250, 250N, 260E, 270	9 min 0.8 km
Billingstad stasjon Linje L1	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.6 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 år) 111 barn	5 min 0.4 km
Holmentoppen barnehage (1-5 år) 16 barn	9 min 0.8 km
Vekstbarnehagen (1-5 år) 28 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Slependen	10 min
Kiwi Billingstad	12 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 2025

VARER/TJENESTER

Slependen senter	10 min
Vitusapotek Slependen	10 min
Holmensenteret Vinmonopol	6 min

SPORT

Grønsundvn. ballbinge	6 min
Nes hageby ballbinge	7 min
Feel24 Billingstad	11 min
MOVA Nesbru	14 min

«Stabilt, hyggelig, fredelig, vennlig, trygt også på lang sikt, båthavn, badestrand»

— Sitat fra en lokalkjent

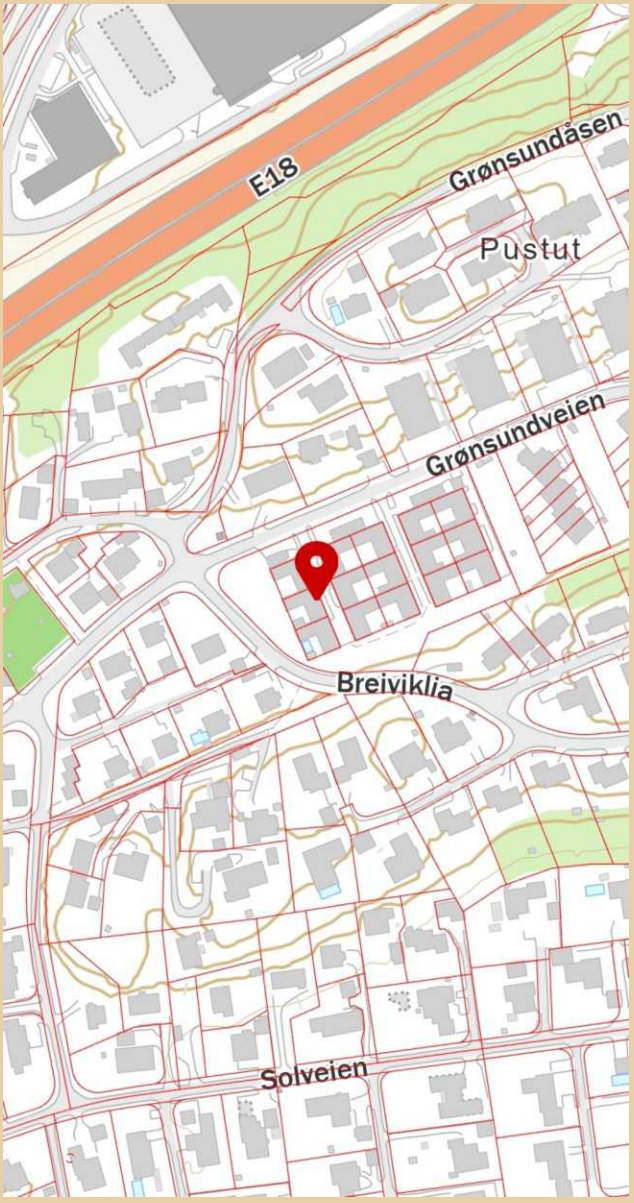
Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

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 2025

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

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.
