



ØVERBERGVEIEN 14

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	321240112		
Adresse	Øverbergveien 14B og A		
Postnummer	1397	Poststed	NESØYA
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	83814003
Selger1fornavn	Gro Knardahl	Selger1etternavn	Wilhelmsen
Selger2fornavn	Tom	Selger2etternavn	Wilhelmsen

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Har tatt et par mus på loftet. i høstperioden. Kan være åpne dører?

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Hatt noen i huset i 2023. men ikke sett noen i 2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Bella Flis i Drammen/Lier sammen med Mapei.

Redegjør for hva som er gjort og når

Pigget bort gammel terracotta fliser. Sleppe opp underlag. lagt nye membran fra Mapei og flislagt alle utearealer i 2020.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Storo Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

Bygget om utleieleilighet til egen master avdeling. Lagt opp egne elbilladere etc.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

2 stk. montert av Storo Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vannlekasje i basseng huset 14 A våren 2023. Bassenget er totalt oppusset av Gjensidige med ny duk, gulver shimmer og motstrømsanlegg.

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Vi har total restaurert hele boligen i 2020 og bassenget i 2024. Her kan vi vedlegge en arbeidsbeskrivelse hvis ønskelig. montert luft til vann varme med vannbåren gulv. Nytt balansert ventilasjonsanlegg med varme gjenvinning. etc.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørssoppdrag 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 næringsseiendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Wilhelmsen, Gro Knardahl

Signert av

Wilhelmsen, Tom

Signert av



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ØVERBERGVEIEN 14 A OG B, 1397 NESØYA

Gnr: 40 Bnr: 47 + 1253 3203 Asker kommune.

Enebolig med bassenghus og godkjent leilighet



Dato befaring: 05/09/2024

Utskriftsdato: 11/09/2024

Oppdragsnummer: 97312

Referansenr:

BJØRN FOSSER

489 98 830

bf@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eiendommen består av 2 gårds- og bruksnummer og 2 tomtearealer. Eiendommene fremstår som en eiendom, med en sammenhengende bygning i underetasjen, og to separate bygninger over bakkeplan.

Den ene bygningen består av en enebolig med hybeldel og dobbel garasje, og den andre bygningen er et bassenghus med treningsrom, garasje og bad.

I 1. etasje er bygningene knyttet sammen med terrassearealer.

Standard

Boligen er godt vedlikehold med gjennomgående god standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Hovedhuset:

Underetasjen:

- Hall: Flytesparklet gulv og lagt vannbåren varme. Lagt 60/60 cm fliser på gulvet. Overflate behandlet vegger og lakkert heltre eik garderobe.
- Kontor/soverom: Malte vegger. Lakkert eik skapdører. Lagt frem rør til vannbåren varme under gulvlist.
- Gjeste WC. Ny elektrisk varmekabel, flytesparklet gulvet og lagt 60/60 fliser.
- Vaskerom: Lagt sentral for rør i rør i tak for ny vanntilførsel til masteravdeling i samme etg.
- Badet med adkomst fra gangen ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2017. Vi har kasset inn rørene til luft til vannpumpen.
- Badstue: Ny ovn i 2020. Oljet vegger og tak.
- Teknisk rom: Ny varmtvannsbereder tilpasset Valiant varmpumpe og vann båren varme 2020. alt av rørkoblinger og sentral varme er i dette rommet.
- Trappe sjakt U-etg til 2 etg. Lukket trappen som er i heltre eik. Malte overflater. Malt trapp og gelender og satt sort løper med sølv detaljer. Led belysning.

Masteravdeling:

- Opprinnelig utleiedel er gjort om til «Master-avdeling». Det er etablert 2 Walk-in garderober. Stort master bedrom, hall og stort bad. Alle gulv er flytesparklet og vannbåren varme er lagt. Led lys i halvtrapper. Gulvene er belagt med 1 stavet Eik. Det er montert rikelig med garderobeinnredninger i walk-in closets. Balansert ventilasjon er montert i denne delen.
- Soverom master. Etterisolert tak og vegger. Tapesert og malt. Montert heis for tv kanon og lerret. Sonos amp og apple tv med integrerte høyttalere i himlingen. Levert av Hifiklubben. Led spotter i alle rom med led skinner i tak ved gardiner.
- Herre walk in. Montert spesial tilpasset garderobe. Speil foran utgangsdør. Led tak spotter. Vannbåren varme. 1 stavet eik. Romføler for lys.
- Hall master. Vegglamper fra loftet interiør. Etterisolert tak og vegger. Vinskap led spotter i tak. Dame walk in/soverom. Led lys trapp. Romføler lys. Spesial tilpasset garderobe. Led skinner i hyller. Speil montert glasshyller med gull kant. Malt og tapetsert. Med ledd skinner. Led spott i tak.
- Bad master. Glassvegg isolert/konferanse glass med sorte rammer i aluminium. Med mulighet for å montere lameller/gardiner på utsiden. Flytesparklet og lagt elektriske varmekabler. 60/60 fliser fra Bella flis gulv og vegger. Led belysning også bak speil. Spyletoalett. Innebygd skap med speilfront. Glass vegg med dør inn til dusj.

1. etasje:

- Alle gulv ble flytesparklet og lagt vannbåren varme, med unntak av gjestettoalett. Alle eike dører er sprøyte lakkert. Samt lakkerte brystninger. Lagt 1 stavet eik i alle rom, med unntak av WC. Gipset tak og en del vegger. Etterisolert tak. Montert avsug og tilluft ventilasjon.
- Bibliotek/soverom. Hyller i skap Ledd spotter i tak samt ny gips. Malte overflater. Sprøyte lakkert skapdører.
- Toalett: Rettet vegger og overflatebehandlet. Bakvegg belagt med tapet. Lakkert brystning.
- Spisestue: Plasstilpasset skjenk fra Huseby. Montert speil i rustikk. Overflate behandlet vegger. Ledd spotter og sonos musikk anlegg.

- Tak etterisolert og gipset. Overflate malt. Led lys. Innebygd skap med glass og sort aluramme.
- Stue. Surround musikk anlegg med kanon og lerret som heves automatisk. Levert av Hifiklubben. Overflate malt vegger og peis og vinduer. Vannbåren varme som er flyte sparklet og lagt 1 stavet eik.
- Kjøkken: Montert vannlås på alle vannkilder. Spesialtilpasset kjøkken fra Huseby. Kjøleskap fra Gaggenau. Øvrig el er fra Miele. Gass plater og elektrisk komfyr. Gips og etter isolert vegger og tak. Og lagt inn til luft og avsug til ventilasjonsanlegget. Speil under overskap. Marmor benke plate samt i gruve ved komfyr. Cooker i vask. Ledd spotter og ledd skinner under overskap og i vitrineskap. Miele fra tidligere eiere. Kaffemaskin, mikro/komfyr, asjett varmere, oppvaskmaskin. Ovn gass fra Falkon med 6 plater og 2 stekeovner pluss toast varmer.
- Master 2 etg. Byttet ut ventilasjonsanlegg. Nilan balansert ventilasjonanlegg med varmegjenvinning og varmepumpe tilkoblet luft til vann kompressor. Type Nilan VPL 28. plassert bak skap i walk in. Lakkert eikedører, brystning og skap. Led spotter. Resten var pusset opp av tidligere eiere i 2016/17.

Ute:

- Ute område: Pigget bort terracotta fliser slipt underlag og påført Mapei membran. Lagt 60×60 fliser fra Belle på ca 330 m2. Pergola fra Pergolux 4×6 meter. Sonos med amp på deler av uteareal. Led spott innfelt i fliser ute ved master avd. Valiant varmepumpe for luft til vann varme. Fjernet bed med tre og erstattet det med fontene i cortena stål. Stenlagt rundt fontene med kulestein.
- Garasje og mellomgang ikke gjort noe i vår eiertid. Men lagt nye fliser med varmekabel i singel garasje og montert bilvasker med trommel for slange.
- Montert nytt SG lys styring med app i hovedhus og bassenghus. Styrer også garasje porter.

Bassenghus:

- Selve bassengrommet er total rehabilitert pga vannskade i 2023. Bassenget er utvidet med massasje del. Lagt ny kraftig duk som gir aqua farget vann. Nye led lamper i selve bassenget. Ny shimmer og motstrømsanlegg. Flytesparklet gulv og lagt nye el. varmekabler. Nye fliser 60×60. montert luft til vann pumpe for å redusere strømkostnadene i 2022.
- Fjernet peis og etterisolert yttervegg mot uteplassen under tak. Montert automatisk klor og PH for kjemikalier i bassengvann. Led spotter i de fleste lyspunkter.

Utførende:

- Steinar Levernes AS har levert rørarbeider i hovedhus.
- Storo Elektro på elektriker arbeide.
- Company 1 hadde alt med rehabilitering og oppbygging av hovedhus.
- Mapei og Bella hadde alt med uteareal med fliser og forberedende arbeider.
- Bassenghuset er utført av Gjensidige ved takstmann Ole Christian Opsahl i Bovenå.
- Partnerline AS har hatt alt med selve bassenget.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1990, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Dokumentasjon (Bad - master / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad - master / Underetasje)
- Ventilasjon (Bad - master / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / Underetasje)
- Dokumentasjon (Bad 2 / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad 2 / Underetasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / Underetasje)
- Trapper (4 ganger / Underetasje)
- Ytterdører (Dobbel garasje / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad (i bassenghuset) / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad (i bassenghuset) / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad (i bassenghuset) / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Etasjeskiller (Gang / 2. etasje)
- Etasjeskiller (2. etasje)
- Drenering
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Vinduer
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Tettesjikt på terrasse (1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 20 000,-*
- Brannskille – *utbedring estimert til kr. 30 000 – 60 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 – 80 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Gro Knardahl Wilhelmsen og Tom Wilhelmsen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Gro Knardahl Wilhelmsen og Tom Wilhelmsen ,Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig med bassenghus og godkjent leilighet
Om tomten:	Meget pent opparbeidet tomtegrunn med plenarealer og beplantning. Store terrassearealer mellom bygningen i 1. etasje. Gårdsplassen og noen gangarealer er belagt med beleggningsstein. Rikelig med prydbusker, frukttrær, etc.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Asker Gnr: 40 Bnr: 47 + 1253
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1697 kvm.
Hjemmelshaver:	Gro Knardahl Wilhelmsen og Tom Wilhelmsen
Adresse:	Øverbergveien 14 A og B, 1397 NESØYA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiere	05/09/2024		Opplysninger gitt av eiere under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	03/09/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er fremvist.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 1990

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	282	116	166
1. etasje	213	213	0
2. etasje	43	43	0
Sum bolig:	538	372	166

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad - master, Wc, Vaskerom, Bad 2, 2 entréer, 4 ganger, Hall, To soverom, Omkleddningsrom, Omkleddningsrom, Badstue, Kontor	2 tekniske rom, Kjølerom, Vinrom, Bod, Enkel garasje, Dobbel garasje
1. etasje	Bad (i bassenghuset), Wc, Gang, Hall, Kjøkken, Stue, Spisestue, Peisestue/tv-stue, Bassengrom, Treningsrom	
2. etasje	Bad, Hall, Gang, Soverom, Walk-in-closet	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	282	0	0	48
1. etasje	213	0	0	252
2. etasje	43	0	0	4
Sum bolig:	538	0	0	304
Sum BRA:	538			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad - master, Wc, Vaskerom, Bad 2, 2 entréer, 4 ganger, Hall, To soverom, Omkleddningsrom, Omkleddningsrom, Badstue, 2 tekniske rom, Kjølerom, Vinrom, Kontor, Bod, Enkel garasje, Dobbel garasje		
1. etasje	Bad (i bassenghuset), Wc, Gang, Hall, Kjøkken, Stue, Spisestue, Peisestue/tv-stue, Bassengrom, Treningsrom		
2. etasje	Bad, Hall, Gang, Soverom, Walk-in-closet		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Det er utført en utvidelse av den største garasjen og lagt inn bæring mellom garasjen og den nye delen. Selve bæring på dette tiltaket er søknadspliktig. Det er derfor ikke kjent om dette er utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppgraderingsarbeider.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:
IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. På de deler av bygningen som er under utvendig bakkenivå er dreneringen under terrassearealene. På baksiden av bassenghuset er det noe synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Bygningens drenering er utført ved at tomten er gravet ut, bygningen er oppført med støpt plate på mark, og tomten er fylt igjen for å etablere underetasje i tråd med byggesøknaden.

Tilstandsvurdering: Det er benyttet fuktindikator på innside av grunnmuren i hovedgarasjen, på siden ut mot utvendig blomsterbed. Nederst på grunnmuren er det påvist noe forhøyde fuktverdier. Det er på samme punkt synlige fuktmerker innvendig på grunnmuren. I teknisk rom for basseng er det noe synlig avflasset maling. Det ble benyttet fukt indikator på merkene og det ble påvist noe forhøyde verdier på fuktighet.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terrengtet er i hovedsak bestående av terrassearealer utenfor 1. etasje, og hovedsakelig beleggingsstein utenfor underetasjen.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besikket og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong mot terreng. Øvrige yttervegger i teglstein. Det er teglstein på innsiden og utsiden av alle ytterveggene med isolasjon mellom teglsteinene. Denne løsningen for yttervegger har vesentlig mindre vedlikeholdsbehov sammenlignet med de fleste andre løsninger for yttervegger. Ytterveggene er lagt med forskjellige utsparinger, mønster, etc. De er også felt noe ut i øvre del, og utgjør fundamentet for takrennene.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er teknet med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besikket i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon med diverse takoppløft og arker. Loft over del av underetasje med adkomst fra den store terrassen i 1. etasje. Loftet har ytterdør og golvplater, og fungerer som en utebod. Kneloft med adkomst fra treningsrommet. Dette rommet er kledd innvendig og er derfor egnet til lagring.
Tilstandsvurdering:	Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

TG: 1

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling over badet i bassengdelen.
Tilstandsvurdering:	På loftet er det etablert diffusjonstett plast. På en side er platen revet opp og delvis fjernet. På dette feltet bør det legges ny plast, for å unngå at det kan bli kondensproblematikk i konstruksjonen. Luken til loftet er noe defekt og lar seg ikke lukke helt. Det anbefales å utbedre eller skifte luken.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Takene er tekking med takstein i glassert betong.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke lagt tilstrekkelig med snøfangere, ut mot arealer hvor det er naturlig ferdsl på undersiden. I følge Sintef Byggforsks bygghjelpblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Fosser Takserings egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Dette er basert på underliggende papp, og ikke selve taksteinen. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner, nedløp og beslag i kobber med utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	TG 1 er gitt da kobber er regnet for å ha lang levetid.

TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Terrassedører med tolags isolerglass fra byggeåret. Det er 4 doble dører fra bassengrommet til uteområdet, som gjør det svært åpent mellom den store terrassen og bassengområdet. Øvrige ytterdører fra byggeåret.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:

1. etasje:

Terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue og kjøkken i boligdelen og mange terrassedører mot bassengrom, ca. 250 m².
Fliser på dekket, og rekkverk i malt treverk på de sider det er et krav. Rekkverket er bygget i elementer mellom søyler i teglstein.
Terrassen er sammenhengende og binder bassengdelen og boligdelen sammen.
Terrassen har takoverbygg foran bassengrom, samt utepeis. Mellom bygningene er det en pergola med åpning rundt alle vegger.

Underetasje:

Terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra ytterdør i master-delen, ca. 38 m².
Tilsvarende terrasse i forbindelse med inngangsparti, ca. 9 m².
Fliser på dekket på begge terrasser.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:

1. etasje: Østvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra spisestuen, ca. 2 m².
Fliser på dekke og rekkverk i malt tre med søyler i teglstein.
2. etasje: Sørvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverommet, ca. 4 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentet og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger.

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:

Bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:

Boligen har ikke oppholdsrom under terreng, hvor vegger er foret ut på innsiden. De rom som er under terreng, er garasjer og boder, med pusset og malte overflater på grunnmuren.

Hulltaking i grunnmuren er derfor ikke aktuelt for disse rommene.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Det er 3 piper på hovedhuset og en pipe på bassenghuset. To av pipene i hovedhuset og en i bassenghuset er plassert utenpå bygningskroppen.
Tilstandsvurdering:	På pipen i tv-stuen sitter speilet fas. Foroldet kan yrolig utbedres av feieren, evt kjøpe nytt spjeld.

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Underetasje: Teglsteinspeis med malt teglstein, samt pusset og malt kappe i kontoret. Peisen er plassert på en oppmurt sokkel og har innsats med glassdører. 1. etasje: Åpen teglsteinspeis i tv- stuen. Åpen teglsteinspeia i spisestuen og peisestuen. Peisen i peisestuen er montert på en sokkel. Peisen i spisestuen har fliser på gulvet foran, i henhold til gjeldende krav. Åpen peis med pusset og malt omramming i kjøkkenet. 2. etasje: Åpen peis i naturstien på soverommet. Flislagt felt på gulv foran peisen.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Bad i bassengrom. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himlingen i vaskerommet. Det er også en stoppekran for varmt og kaldt vann i skapet. Det er ikke kjent, men det synes som om dette skapet har tilføres av vann til badet i masterdelen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i teknisk rom til boligen, med tilførsel til bad 2 og trolig vaskerommet i boligdelen. Avløpsrør i plast i hele boligen.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2015, montert i garasjen. Berederen har forsyning til bassengdelen av boligen.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Enkel garasje: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Fasstmontert kraftig høytrykkspyler på veggen.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Det er montert luft til vann varmepumpe, med forsyning fra vannbåren varme i underetasje og 1. etasje i hovedhuset.
 Utedelen av varmepumpen er montert utenfor boden under terrassen.

Fordelerstokker for vannbåren varme er montert i teknisk rom i hoveddelen.
 I forbindelse med anlegget er det montert en kombibereder med 210 liter tappevann og 140 liter sirkulasjonsvann.
 Vannbåren gulvarme er lagt i følgende rom i følge eiere:
 1. etasje:
 Alle rom med unntak av WC-rom.
 Underetasje:
 Hall, gang, hele masterdelen med unntak av badet, som har el. oppvarming.

Det er montert luft til vann varmepumpe, med forsyning til bassenget i garasjen i bassengdelen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjon i boligdelen med avtrekk i våtrom og wc, samt tilluft i oppholdsrom. Aggregatet er plassert i walk in closet i 2. etasje.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Vannbåren varme i hele 1. etasje.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det er et eget tavlerom med døradkomst.
	Sikringstavle med automatsikringer og enkelte jordfeilautomater, montert i enkel garasje.
	Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? - Løses sikringene ofte ut? - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?
Tilstandsvurdering:	Det er krav til at tavlerom eller sikringsskap skal være brannsikre, for å unngå spredning dersom det skulle begynne å brenne i sikringsskapet. Krusoversikten i tavlerommet stemmer ikke overens med sikringene, oversikten er ikke oppdatert. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent innstallatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. For de deler av anlegget som er fra byggeåret, gjelder tilstandsgrad 2 på grunn av alder på kabler og komponenter. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Det er montert luft til luft varmepumpe i kontoret og i bassengrommet.
Tilstandsvurdering:	Varmepumpene er ikke vurdert da de ligger utenfor undertegnede kompetanseområde.

TG: 1

Andre elektrisk installasjoner

Beskrivelse:	Badstueovn i badstuen,
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i lettbetongelementer mellom 1.- og underetasje og trebjelkelag mellom 1.- og 2. etasje. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Stuer, kjøkken og hall. 2. etasje: Soverommet.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Helsvings hovedtrapp i tre med inntrinn og opptrinn. Trappen er belagt med teppe på midten av trappen. Rekkverk og håndløper i malt tre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Plassbygget kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Speil på vegg over benkeskap. Enkelte glassfronter i overskap. Benkeplate i marmor med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom ytterveggen. Bred gasstopp med 6 bluss. Stekeovn, oppvaskmaskin. Kaffemaskin, varmeskauff er integrert i innredningen.

? kjøkkeninnredning fra Huseby

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje: Skibsgulv i kontoret. Fliser i entre og gang. Enstavs parkett i masterdelen. Trestavs parkett fra byggeåret i soverom 2. Terrakottafliser i badstuen, hovedgarasjen, lang gang, 1. etasje: Skibsgulv i wc- rom og treningsrommet i bassengdelen. Enstavs parkett forøvrig. 2. etasje: Heldekkende teppe.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje: Malt teglstein i kontoret. Tapet og Sparklet og malte plater i masterdelen. Malte plater og malt teglstein i soverom 2. malt panel i badstuen. Eksponert teglstein i vinrommet og gangen mot garasjen. Fliser i teknisk rom i 1. etasje: Naturlig- og malt teglstein, og brystningsfelt i tv- stuen. Brystningsfelt i tre og tapet på en vegg i wc. Rommet. 2. etasje: Brystningsfelt i tre, Sparklet og malte plater og eksponert malt teglstein.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje: Malt panel og falske dragere i kontoret, entreen og soverom 2. Sparklet og malte plater i masterdelen. Malt panel i badstuen. Falske dragere og brede bord i gangen til garasjen og vinrpmmet. 1. etasje: Skråhimling med synlige dragere og malt panel og plater i tv-stuen, hovedstuen og spisestuen. Sparklet og malte plater forøvrig. forøvrig. 2. etasje: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: Underetasje: Glassdør til badet i masterdelen. Profilerte innvendige dører forøvrig.
1.- og 2. etasje: Profilerte massive innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: Underetasje: Skyvedørsgarderobe med panelfronter i gangen utenfor garasjen. Hyller i kjølerommet. Sittebenker i badstuen.
Masterdel: Nisje med benkeplate, skap og vinskap. To walk in closet med garderobeinnredninger. Speildør er montert foran ytterdøren til den opprinnelige leiligheten.
Garderobeskap med profilerte fronter i soverom 2.
Innebygde garderobeskap med profilerte malte fronter i entreen.
1. etasje: Innbygget hylle og plassbygde skap i tv-stuen. Plassbygget skjenk i spisestuen fra huseby. Speil på vegg over benkeskap.
2. etasje: innebygget skap med profilerte fronter og glassfront i soverommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Annet

Beskrivelse: Nedsenk ar innredning til projektor over sengen, og lerret i himlingen i masterdelen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Brannskille

Beskrivelse: Garasjen er utvidet i forbindelse med fjerning av utvendig basseng. Dette medfører at arealet på garasje blir over 50 kvm, som utløser krav om brannskille mot boligen og bassenghuset.
Veggene er bygget i betong eller Leca, som ivaretar kravet. Dørene fra garasjen mot gang i begge sider er ikke tilstrekkelig brannsikret, så disse må skiftes ut med branndører.
Aggregatet til kjølerommet er montert i deleveggen mellom boligen og garasjen. I dette tilfellet må det etableres en annen løsning, slik at denne ikke bryter brannskillet.

Tilstandsvurdering:

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 30 000-60 000,-

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad - master, Underetasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i 2020.

Tilstandsvurdering: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv - Bad - master, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Nedsenket felt i dusjen med designsluk.

Tilstandsvurdering: Det er noe svakt fall i dusjen.
Badet er delt i 2 nivåer og det er kun et øverste nivået som har sluk. Nederste nivået bør installere automatisk vannstopper for å unngå risiko for fukproblematikk, dersom det skulle oppstå lekkasje i forbindelse med servanter.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Bad - master, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Mosaikkfliser på en vegg i dusjen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar - Bad - master, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte skuffefronter. Rikelig med fastmonterte speil.
Innebygget skap med speilfront til side for dusjen. Flislagt hylle i dusjen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad - master, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og innfellbar dør i herdet glass, to servanter i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget systerne.
Det er etablert dreneringsspalte under klosettet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad - master, Underetasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon - Bad - master, Underetasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil på vegg.
Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

Hulltaking bad - Bad - master, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, Underetasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskerommet har standard fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket, kun 0,5 cm på hele gulvet. Det var krav til tilstrekkelig fall på gulvet i våtrom, da dette ble bygget. I ettertid er det angitt 1:100 som tilstrekkelig fall på våtrom. I referansenivået for rapporten, er det lagt til grunn av dagens viten av funksjonskravene ligger til grunn for vurdering av fallforhold.

TG: 2

Fast inventar - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter, samt laminat benkeplate.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking vaskerom - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da rommets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i vegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Badet ble i følge eier pusset opp i 2017 i regi av forrige eier.

Tilstandsvurdering: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Designsluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke fall mellom terskel og sluket. Det er ca. 2 cm fall fra klosettet og til sluket.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Innbygget dusjgarnitur og dusjing i badekaret. Badekaret har vegger i skyveglass og fastmonterte glass. Marmor benkeplate med underlimt servant. Vegghengt klosett med utenpåliggende sisterner.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Nei

Tilstandsvurdering: Avløpet er noe tregt.

TG: 2

Ventilasjon - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking bad - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

4 ganger, Underetasje

Trapper – 4 ganger, Underetasje

Beskrivelse:	Det er etablert en enkel trapp fra gangen i bassengdelen og opp til trimrommet.
Tilstandsvurdering:	Trappen er noe smal, og har ikke helt korrekt forhold pp inntrinn i forhold til opptrinn. Det mangler også håndløper på siden mot veggen. Det er noe fuktmerker i endeveden på trinnene mot veggen, på grunn av tidligere lekkasje fra bassenget, som var grunnen til at dette ble rehabilitert.

TG: 2

Dobbel garasje, Underetasje

Ytterdører – Dobbel garasje, Underetasje

Beskrivelse:	To vippeporter med elektriske portåpnere.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alderen på portåpnerene. Det samme gjelder for garasjedøren i den enkle garasjen.

TG: 2

1. etasje

Tettesjikt på terrasse

Beskrivelse:	Det er etablert et takvindu i garasjen, som fungerer som del av gulvet på terrassen.
Tilstandsvurdering:	Vinduet er i flukt med gulvet og er derfor ikke helt tett. Det har kommet vann inn mellom vinduet og et plexiglass som ligger på toppen. I dette tilfellet burde glasset vært hevet noe, slik at membranen kunne vært tettet med oppbrett rundt luken. Forholdet bør utbedres, slik at gulvet blir helt tett for å unngå fremtidige fuktskader.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000,-

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad (i bassenghuset), 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeåret. Rommet er bygget med et eget dusjrom, som er helt adskilt fra resten av badet.
--------------	---

Overflater på innvendige gulv – Bad (i bassenghuset), 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong og 2 sluk i dusjen. Fliser på betong og omramming i skibsgulv i øvrig del av badet. Fallforhold er ok i selve dusjen.
Tilstandsvurdering:	Gulvet i dusjen er avdelt med en oppkant. Dette medfører at øvrig del av badet ikke har sluk. Det gir risiko for fuktskader dersom det skulle oppstå lekkasjer på noen av de andre installasjonene enn dusjen. Det anbefales som en midlertidig løsning, å etablere automatisk fuktstopper med sensor på gulvet, frem til rommet eventuelt skal rehabiliteres. Det er en sprekk i gulvflis til side for sluket. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad (i bassenghuset), 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad (i bassenghuset), 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og benkeinnredning med profilerte fronter.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (i bassenghuset), 1. etasje

Beskrivelse:	Servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking bad – Bad (i bassenghuset), 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	

TG:
IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Søyleservant og klosett.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Ventilasjon – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

2. etasje

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gangen
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm. Det er gitt TG 2 og ikke TG 3, da det er vurdert som ikke hensiktsmessig å utbedre i dette tilfellet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.
Rommet er bygget med et eget dusjrom, som er helt adskilt fra resten av badet.

Overflater på innvendige gulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong og sluk i plast i dusjen.
Fliser på betong og omramming i skibsgulv i øvrig del av badet.

Tilstandsvurdering: Gulvet i dusjen er avdelt med en oppkant. Dette medfører at øvrig del av badet ikke har sluk. Det gir risiko for fuktskader dersom det skulle oppstå lekkasjer på noen av de andre installasjonene enn dusjen. Det anbefales som en midlertidig løsning, å etablere automatisk fuktstopper med sensor på gulvet, frem til rommet eventuelt skal rehabiliteres.

Det er slitasje på enkelte fuger i dusjen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG: 2

Fast inventar - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Spill på veggene over servanten.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med flislagte vegg og dører i herdet glass, servant på benkeplate og klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Ventilasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking bad - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da det er krevende å borre i vegg grunnet brystningen i treverk. Ved korrekt borring, vil det bli krevende å tette hullet forsvarlig.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Gang, 2. etasje

Etasjeskiller - Gang, 2. etasje

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflaten.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtypene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 1253	Kommune:	3203	Asker
Adresse:		Grunnkrets:	102	Odden
Veiadresse:	Øverbergveien 14 B, gatenr 1198	Valgkrets:	1	Nesøya
	1397 Nesøya	Kirkesogn:	1070201	Holmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.04.1988	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	872,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/40/1253	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/1253	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	23.02.2015	Avgiver	3203/40/1254	-15,3
	Matrikkelført:	10.03.2015	Berørt	3203/40/1260	0,0
			Mottaker	3203/40/1253	15,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.04.1988	Avgiver	3203/40/47	-857,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/40/1253	857,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øverbergveien 14 B	U0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Øverbergveien 14 B	H0101	Bolig	138,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.02.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	295,0	Igangset.till.:	15.06.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	295,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.08.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	6765874			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		163,0		163,0				
H01	1		104,0		104,0				
L01			28,0		28,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

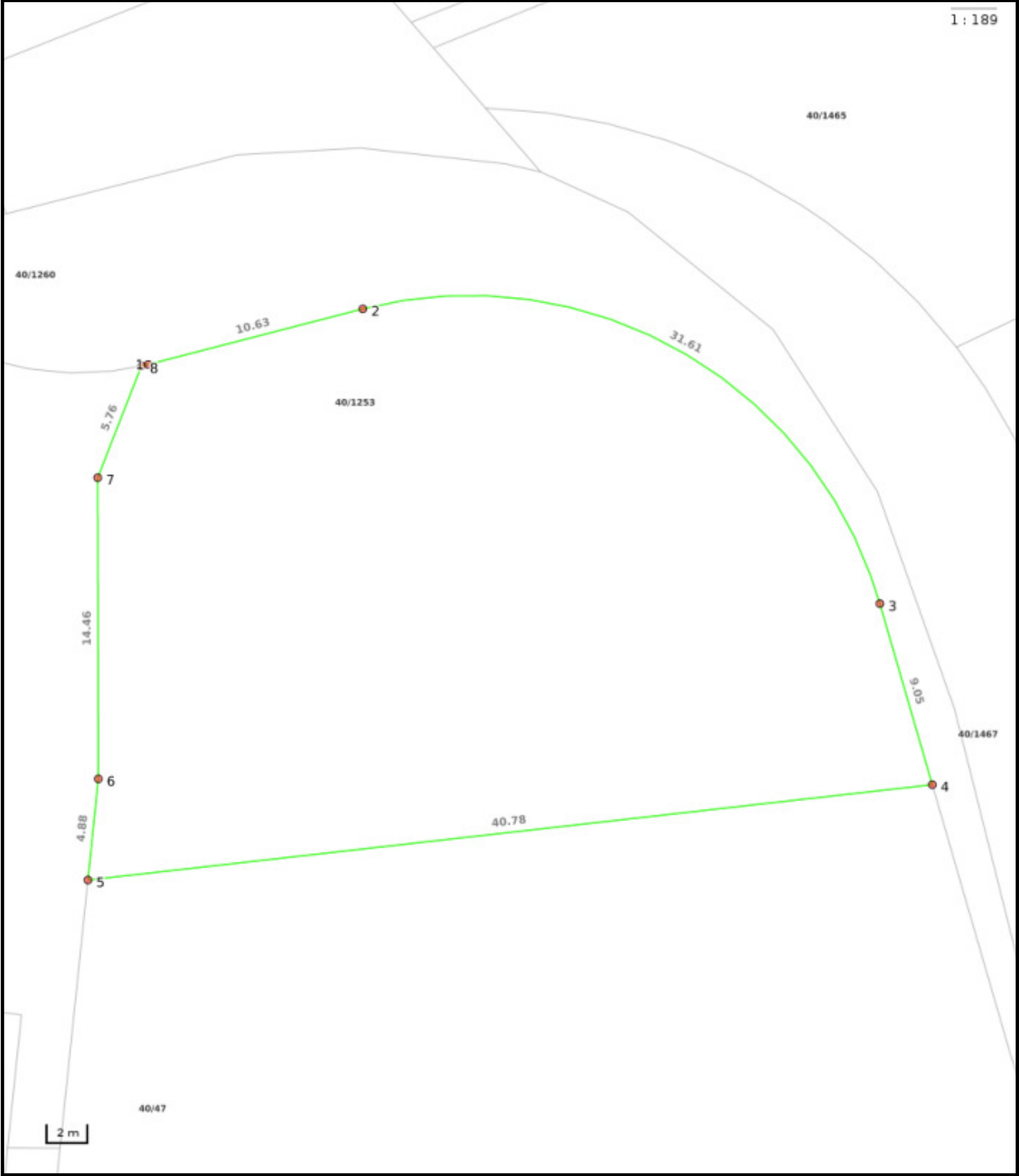
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 872,20m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 713,32	585 301,62	10,63m	Terrengmålt	10	20,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 716,91	585 311,63	31,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 705,06	585 337,63	9,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 696,63	585 340,92	40,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 688,41	585 300,98	4,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 693,29	585 301,04	14,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 707,69	585 299,70	5,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 713,22	585 301,30	0,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 47	Kommune:	3203	Asker
Adresse:		Grunnkrets:	102	Odden
Veiadresse:	Øverbergveien 14 A, gatenr 1198	Valgkrets:	1	Nesøya
	1397 Nesøya	Kirkesogn:	1070201	Holmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell V	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.06.1920	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	825,4 kvm	Skyld:	0,07		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3203/40/47	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3203/40/47	0,0
Kartforretning	Forretning: 21.06.1991 Matrikkelført:		Mottaker	3203/40/47	825,7
Sammenslåing	Forretning: 28.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	0220/40/579 3203/40/47	0,0 0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1256	-783,8 783,8
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1257	-78,0 78,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1258	-237,4 237,4
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1259	-120,4 120,4
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1252	-693,5 693,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1253	-857,5 857,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1254	-1 428,7 1 428,7
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1255	-365,9 365,9
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1260	-374,5 374,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1248	-604,7 604,7
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1249	-740,8 740,8
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1250	-737,2 737,2
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.04.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 3203/40/1251	-805,9 805,9
Kartforretning	Forretning: 16.10.1954 Matrikkelført:		Mottaker	3203/40/47	7 152,0
Sammenslåing	Forretning: 24.04.1954 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	0220/40/99 3203/40/47	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 23.05.1924 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/47 0220/40/99	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 11.06.1920 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/31 3203/40/47	0,0 0,0

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter									
Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Øverbergveien 14 A		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:			Rammetillatelse:	01.04.1990			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	105,0		Igangset.till.:	30.04.1990			
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:			Ferdigattest:				
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	105,0		Midl. brukstil.:				
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei		Tatt ibruk (GAB):	31.01.1992			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:			1	
Bygningsnr:	6771386				Antall etasjer:			1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		105,0		105,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

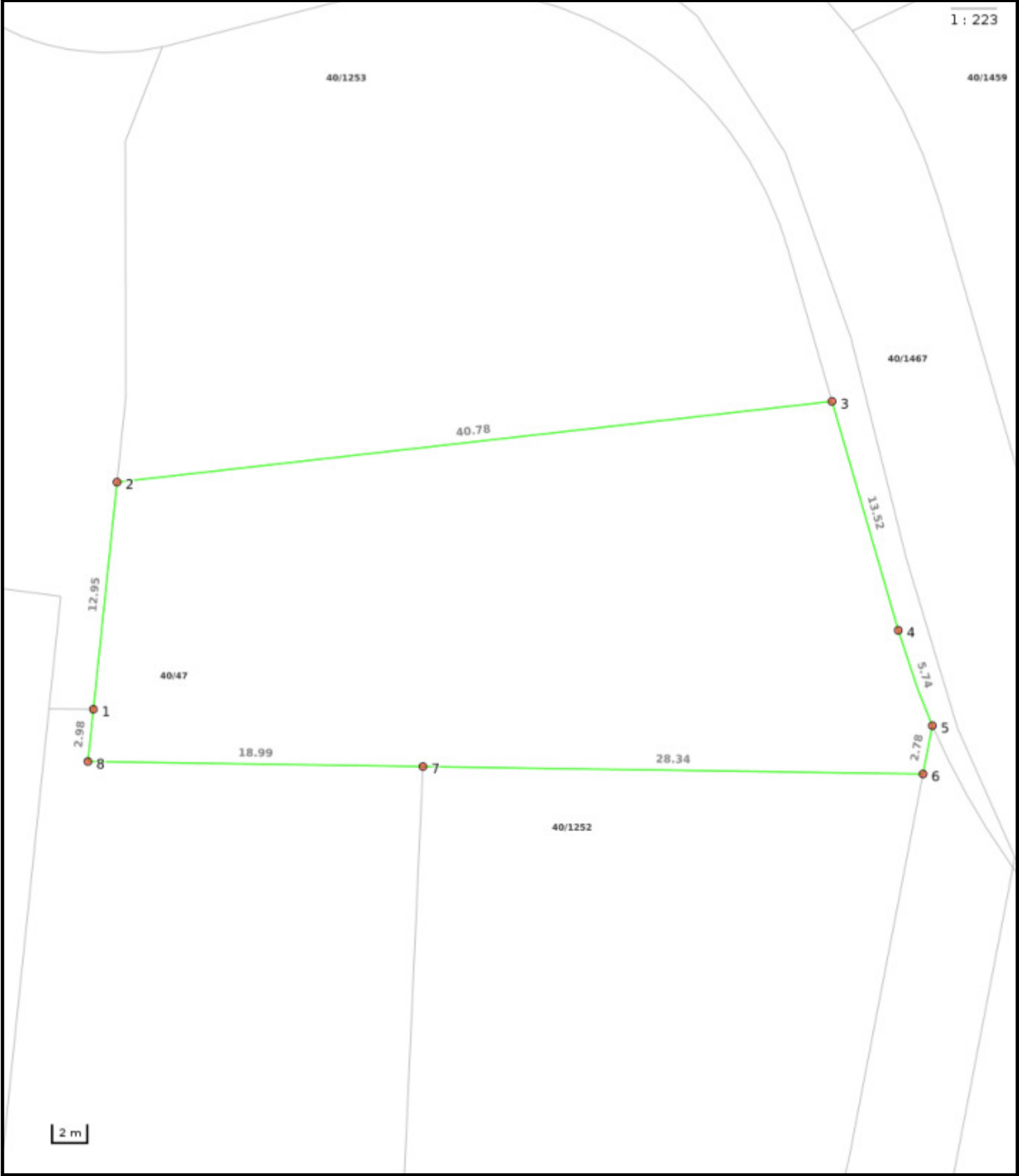
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 825,40m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 675,46	585 300,81	12,95m	Terrengmålt	10	-44,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 688,41	585 300,98	40,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 696,63	585 340,92	13,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 684,04	585 345,84	5,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 678,83	585 348,25	2,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 676,06	585 347,97	28,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 673,91	585 319,71	18,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 672,48	585 300,77	2,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 02.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	1253	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øverbergveien 14B, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	16 756,43 kr
Feiing	838,00 kr
Renovasjon	7 120,00 kr
Vann	14 357,01 kr

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 03.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øverbergveien 14A, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

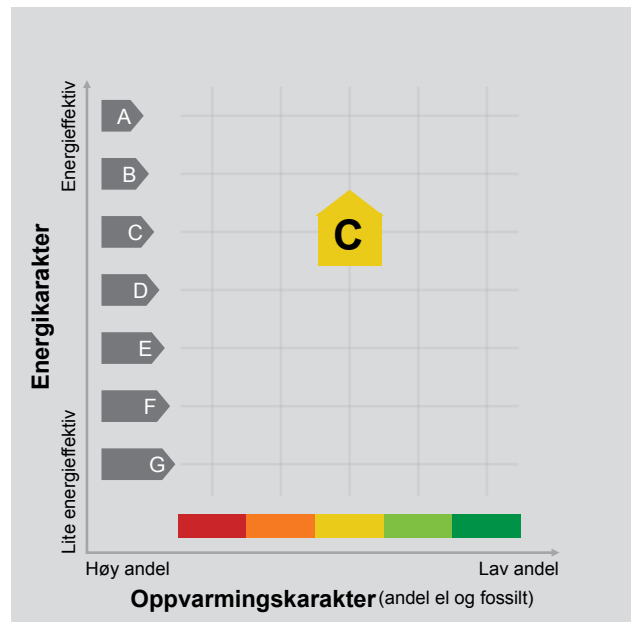
Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	4 092,43 kr
Vann	3 480,57 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Øverbergveien 14B
Postnummer	1397
Sted	NESØYA
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	1253
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6765874
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-26644
Dato	18.09.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 97 333 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

97 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 innnetemperaturen

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	538
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

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 gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Asker kommune

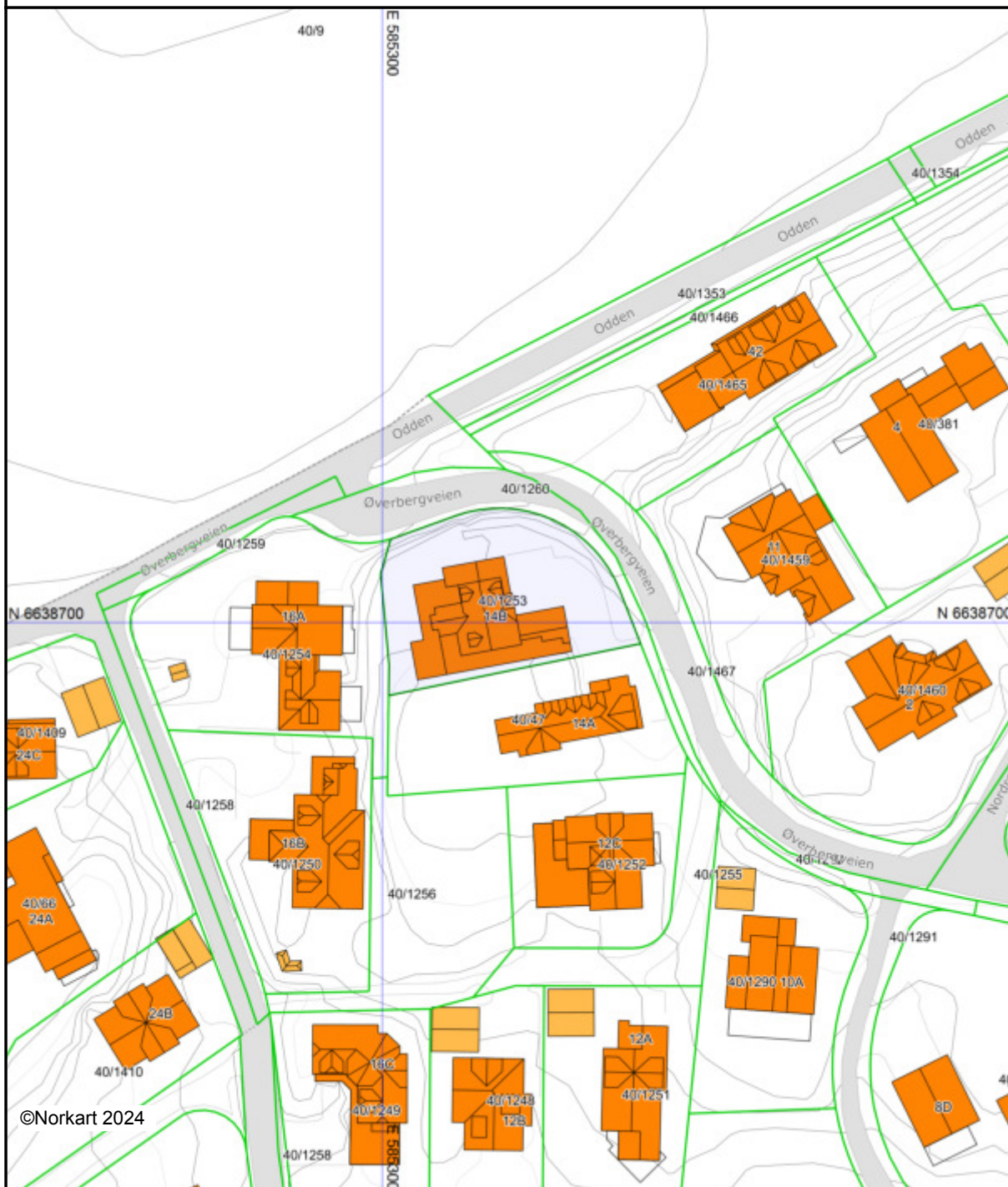
Grunnkart

Eiendom: 40/1253
Adresse: Øverbergveien 14B
Dato: 02.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



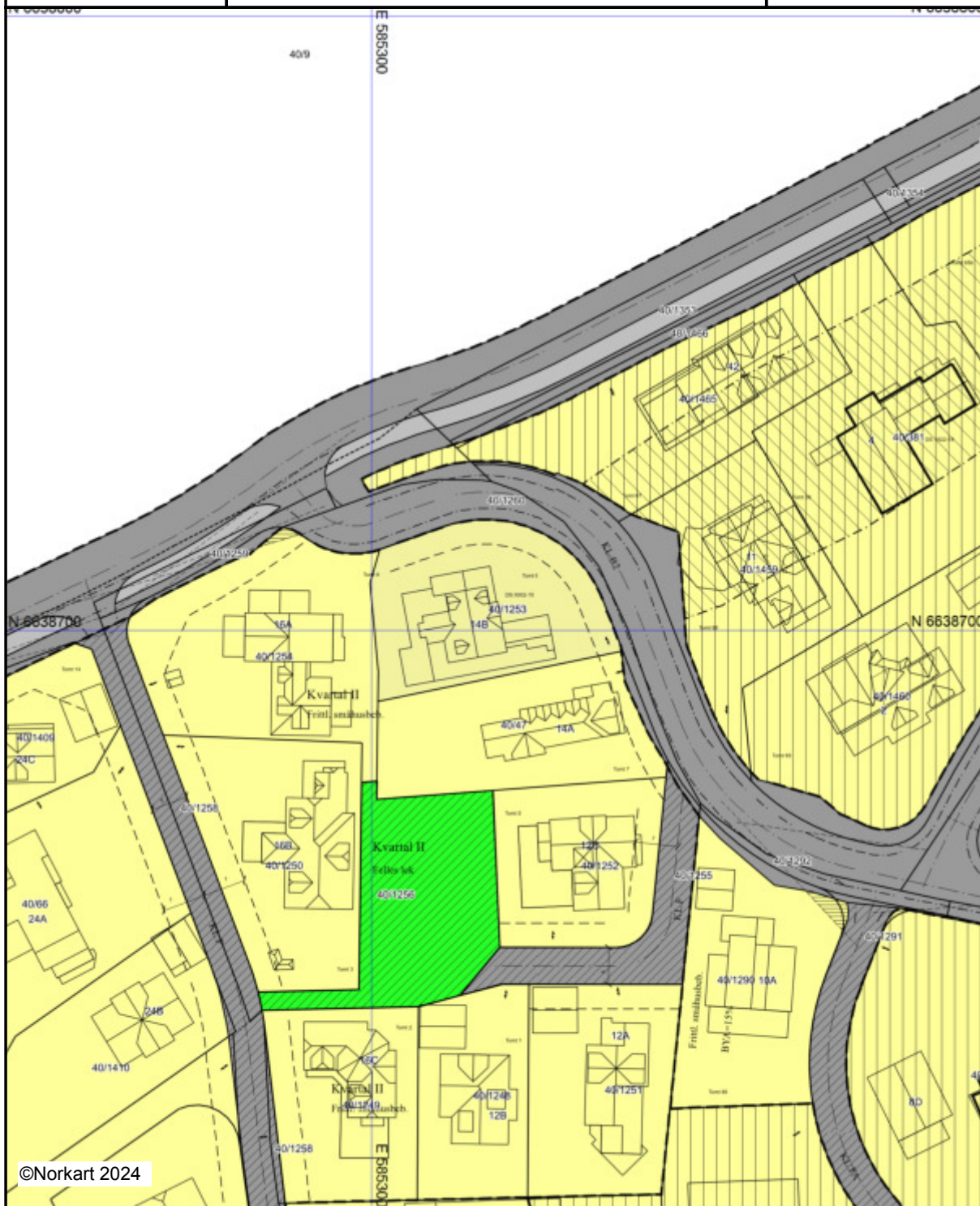
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/1253
Adresse: Øverbergveien 14B
Dato: 02.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gangveg
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

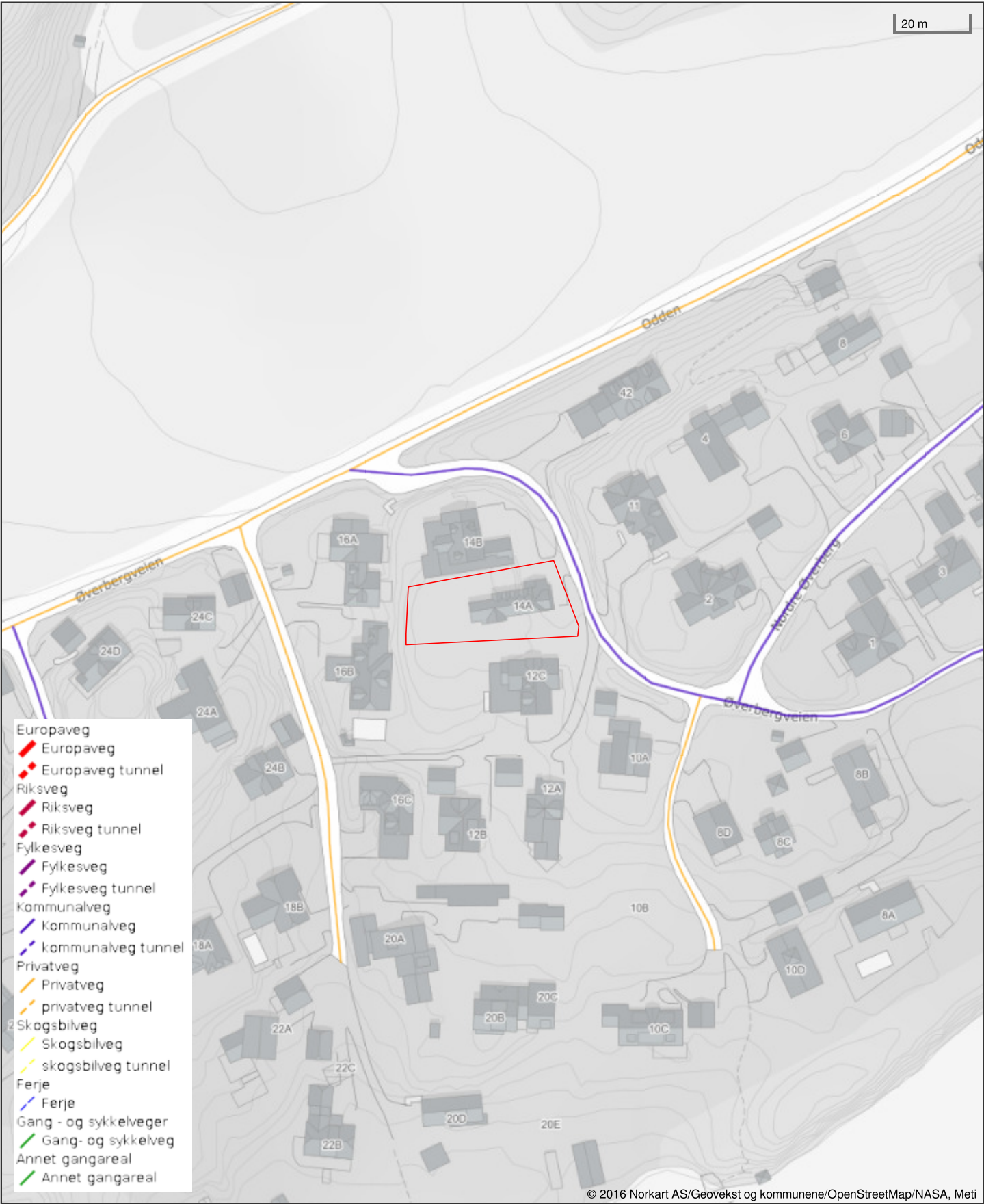
	Støysonegrense
	Støysone - Andre støysoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Strandlinje sjø
	Avkjørsel
	Regulert mønereining
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/47//



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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 03.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øverbergveien 14A, 1397 NESØYA								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 825 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 825 m²
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	022084B
Navn	Kvartal I+II, Øverbergveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.12.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/144/84B_bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	805 m ²
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	Kvartal II

Id	022088B
Navn	Østre del av Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/153/88B_bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	21 m ²
	Formål	Kjørevei



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 02.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	1253	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øverbergveien 14B, 1397 NESØYA								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 872 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 872 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022084B
Navn	Kvartal I+II, Øverbergveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	02.12.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/144/84B_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 871 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn Kvartal II

u 9202117
S 9200345

Kommune

Asker

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherren

Byggherre (navn, adresse)

Ark. Finn Sandmel
Sundveien 5
1315 Nesøya

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Øverbergveien

40

1253

Spesifikasjon

Søknadsdato

Arbeidets art

Byggets art

17.02.89

Nybygg

Bolighus m/garasje

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

av bygningssjefen v/delegert myndighet

28.02.89

366/89

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted

Asker bygningsvesen

Stempel/underskrift

Dato

31. januar 1992

Harald Aas.
Harald Aas

Asker Bygningsvesen
o. fullm.

Kopi sendt til

☒	ansvars- havende	Navn Byggherren	Adresse
☐	andre	Navn	Adresse
☐		Navn	Adresse
☐		Navn	Adresse

U 9202085
S 9200330

Kommune

Asker

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ark. Finn Sandmæl
Sundveien 5
1315 Nesøya

Byggherre (navn, adresse)

Håkon Seterøy
Jerpefaret 10
0393 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Øverbergveien 14

Gnr.

40

Bnr.

47

Festnr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

13.12.89

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Garasje, svømmebasseng, støttemur

Behandling/vedtak

av bygningssjefen v/delegert myndighet

Vedtak dato

08.01.90

Saksnr.

3197/89

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted

Asker bygningsvesen

Stempel/underskrift

Dato

31. januar 1992

Harald Aas.
Harald AasAsker Bygningsvesen
o. fullm.

Kopi sendt til

☒ ansvars-
havende

Anmelder

Adresse

☐ andre

Navn

Adresse

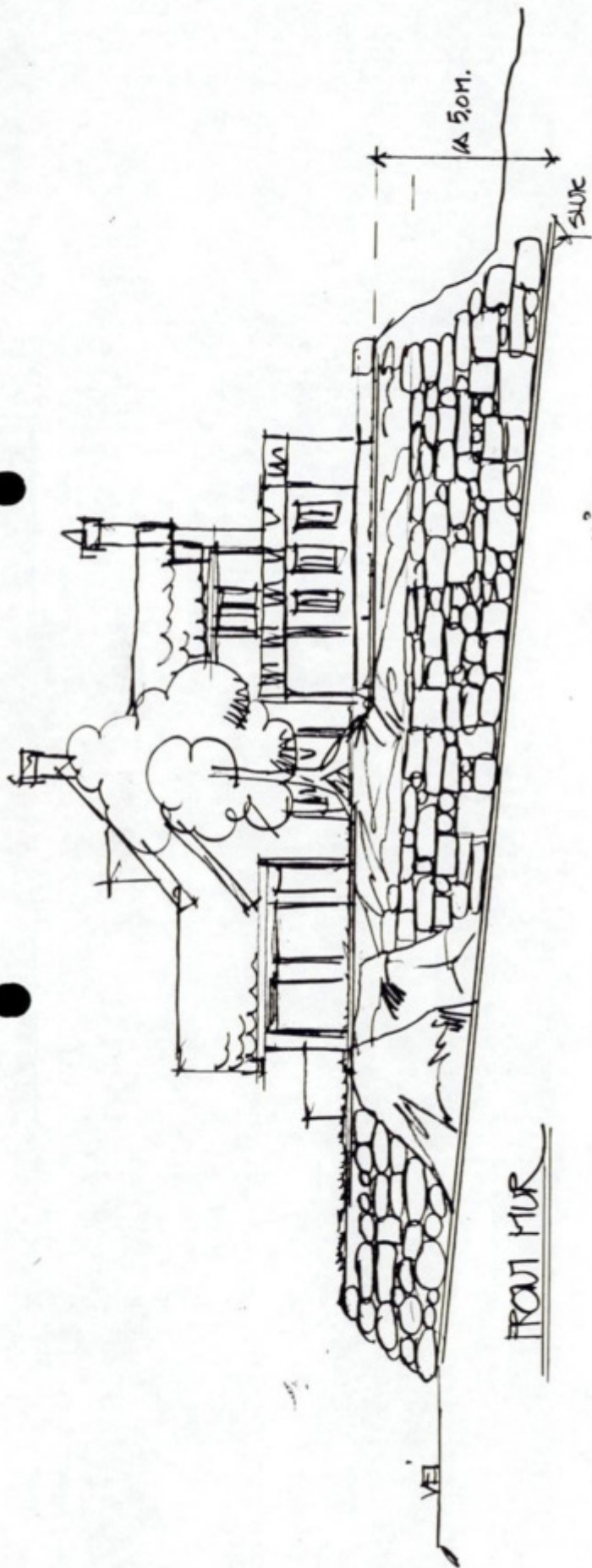
Navn

Adresse

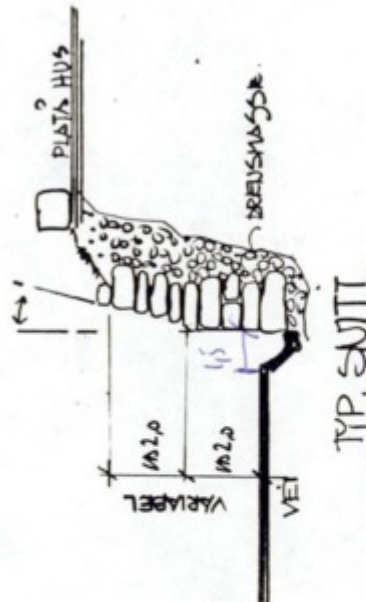
Navn

Adresse

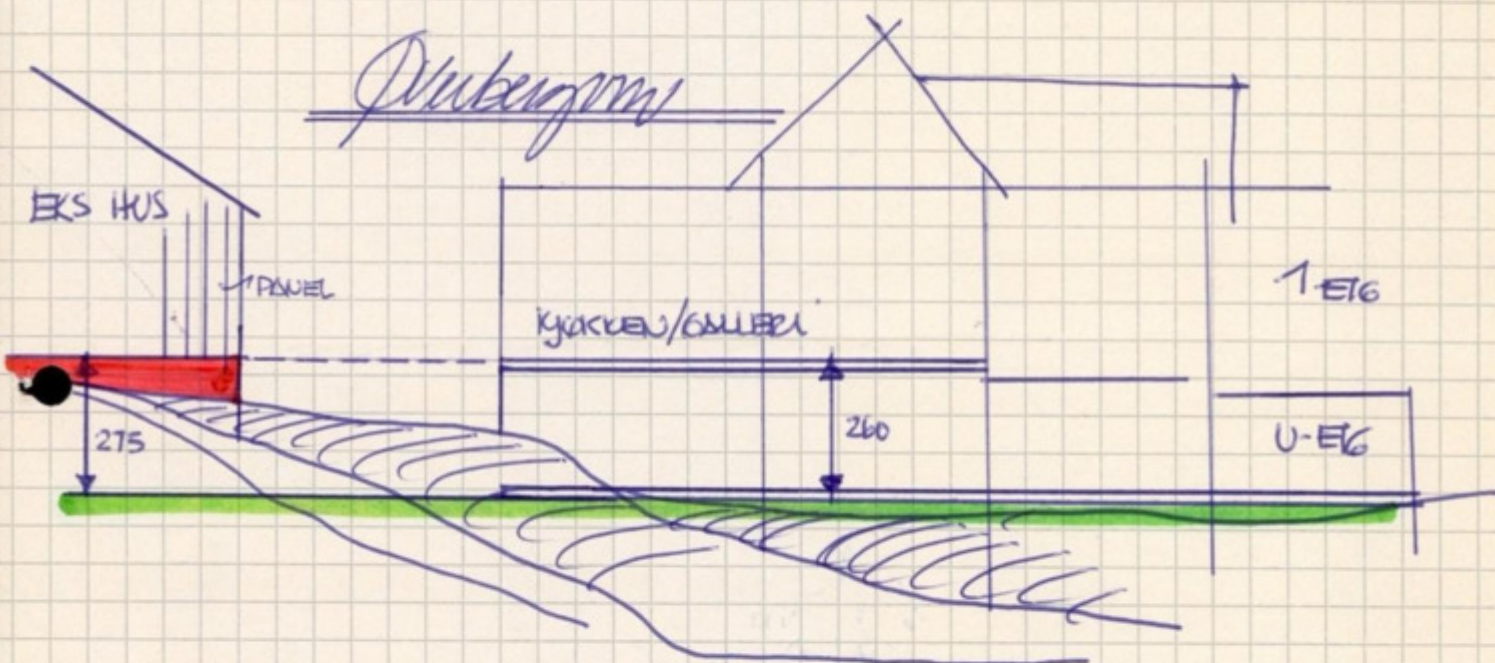
ASKER
BYGNINGSV
003198 13.12.89



ØVERBROEN - STØTTEMUR



ACKER
01428 08.08.89



Setz gult nye hus skal ligge i samme
højde som underkant panel eks. korrimering.

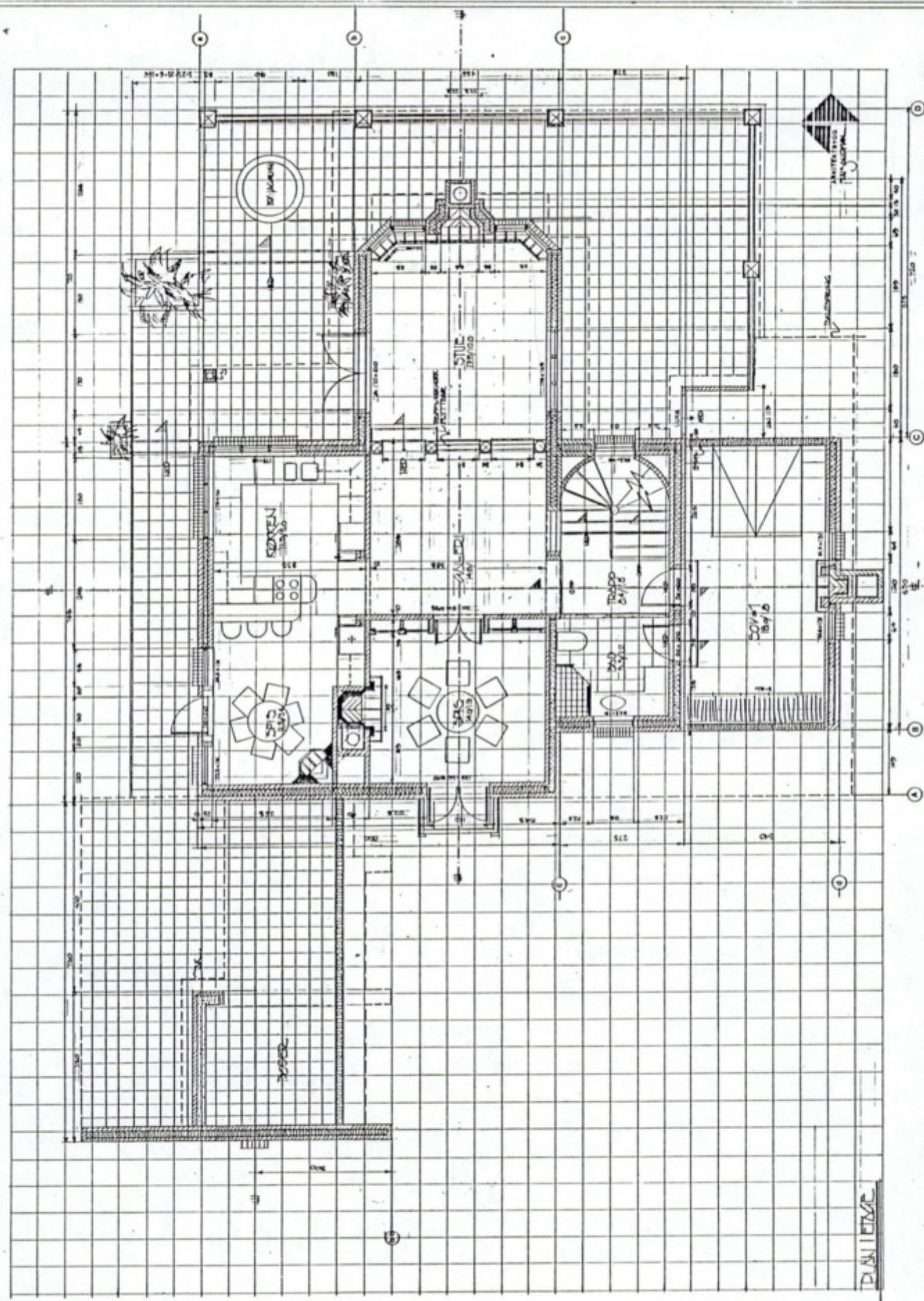
Der i praksis at sokkelhøjden ligger
i (støpkehøjde + dække) $240 + 20 + \text{lykluse øre}$
U-etz 15cm under panel = 275cm

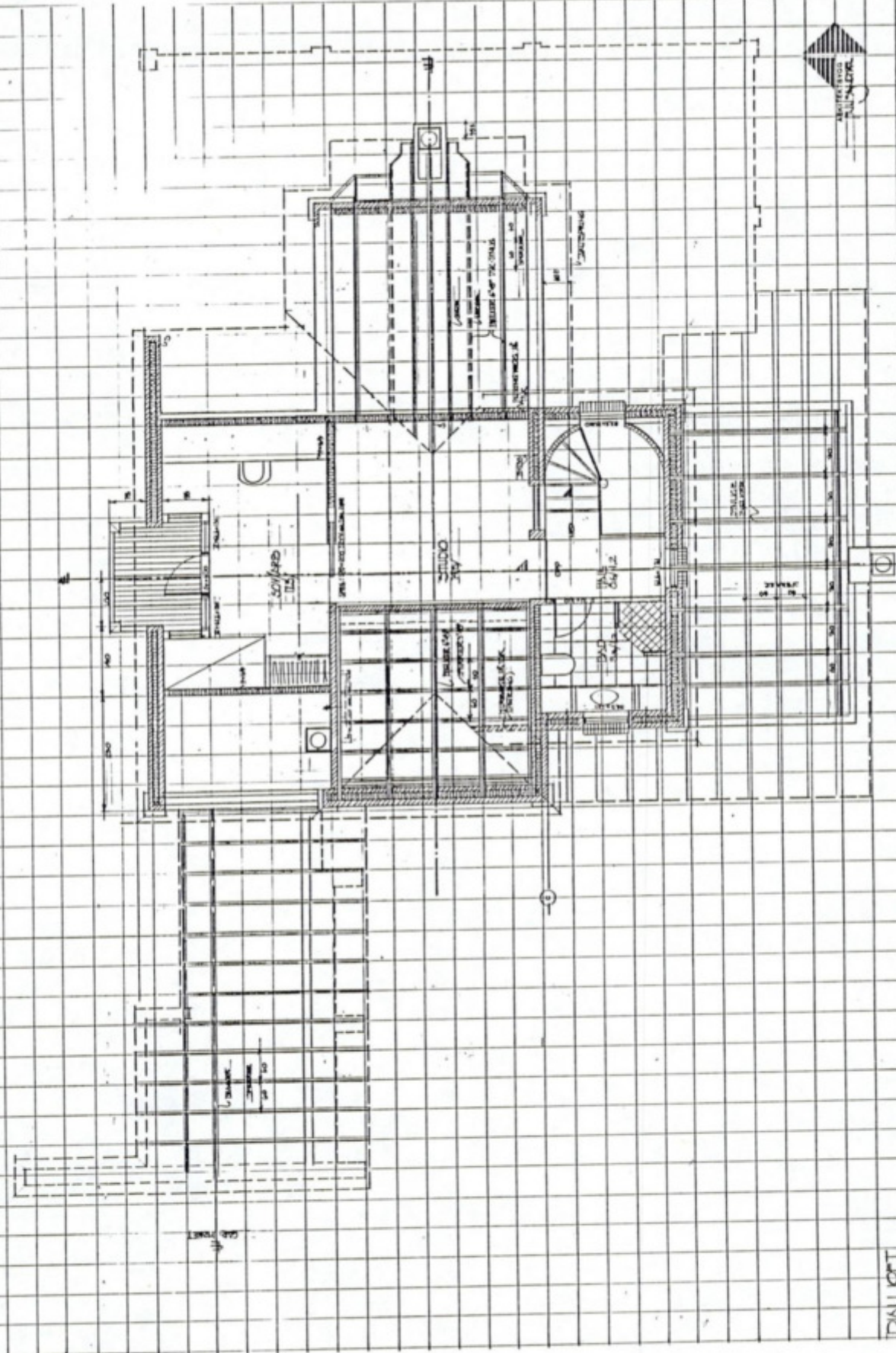
Jensen Firm Sandmel

01112 10.05.89



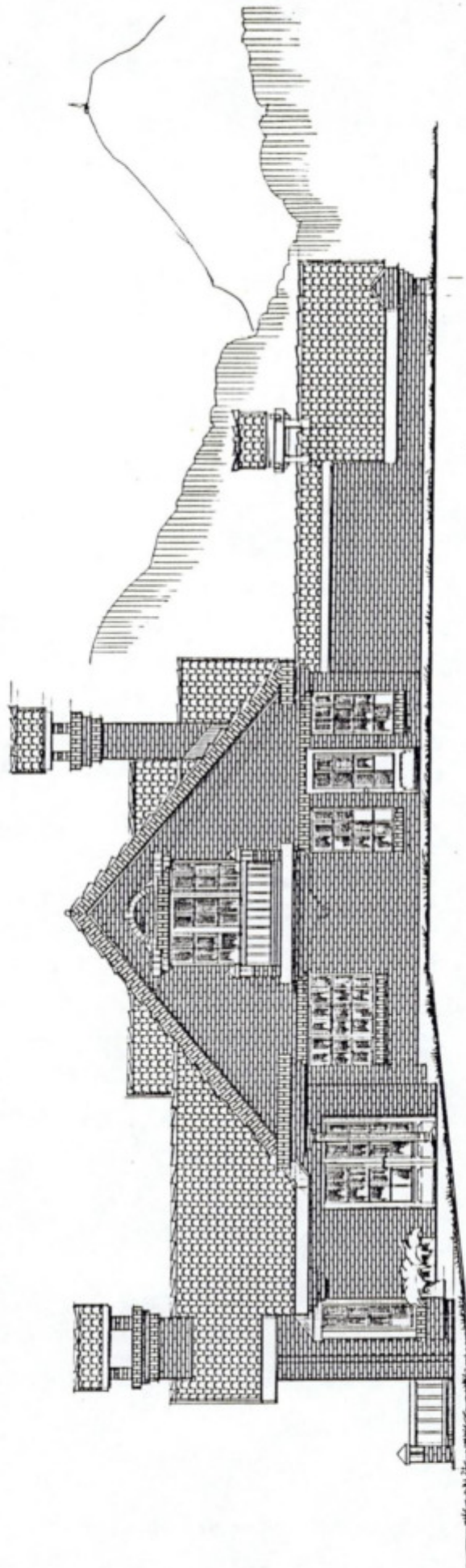
DELITO/FECHA: 17244400 45072



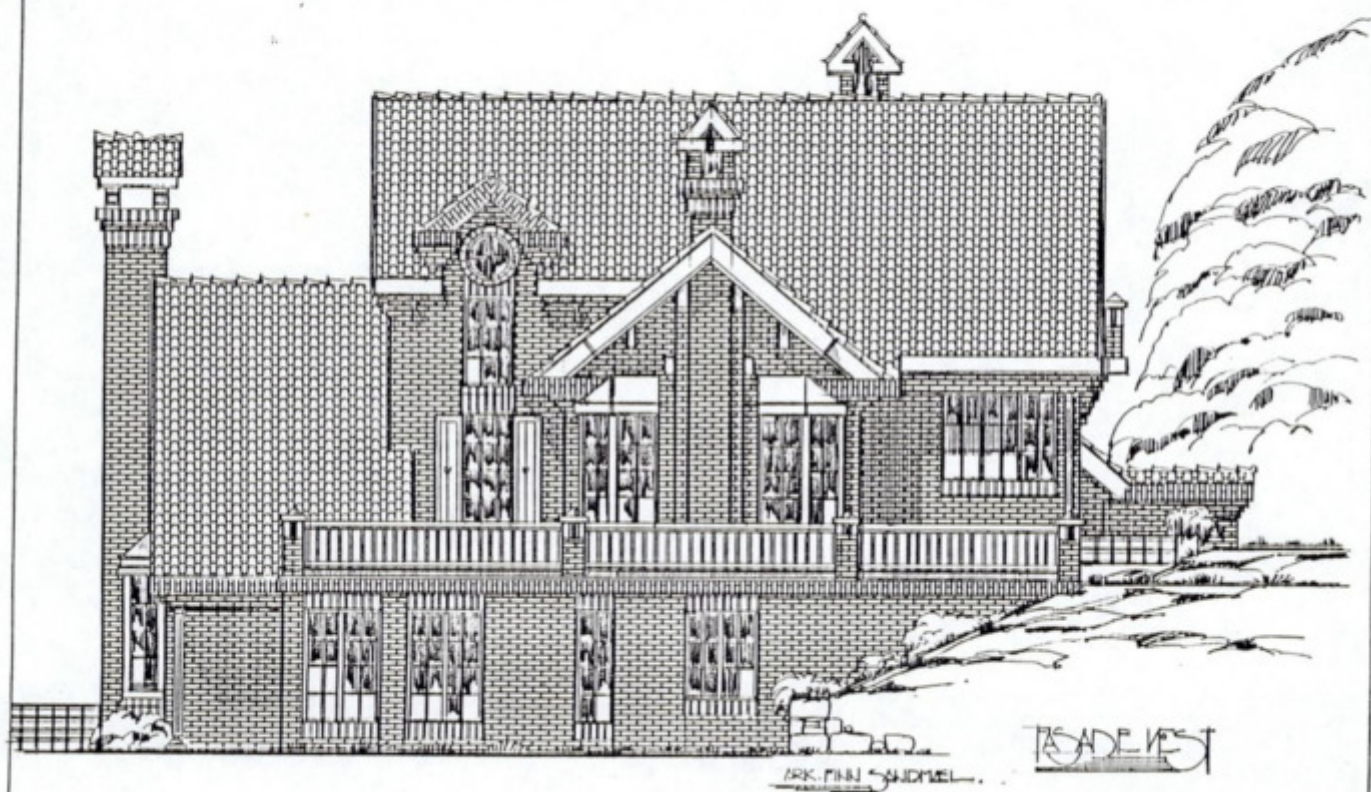
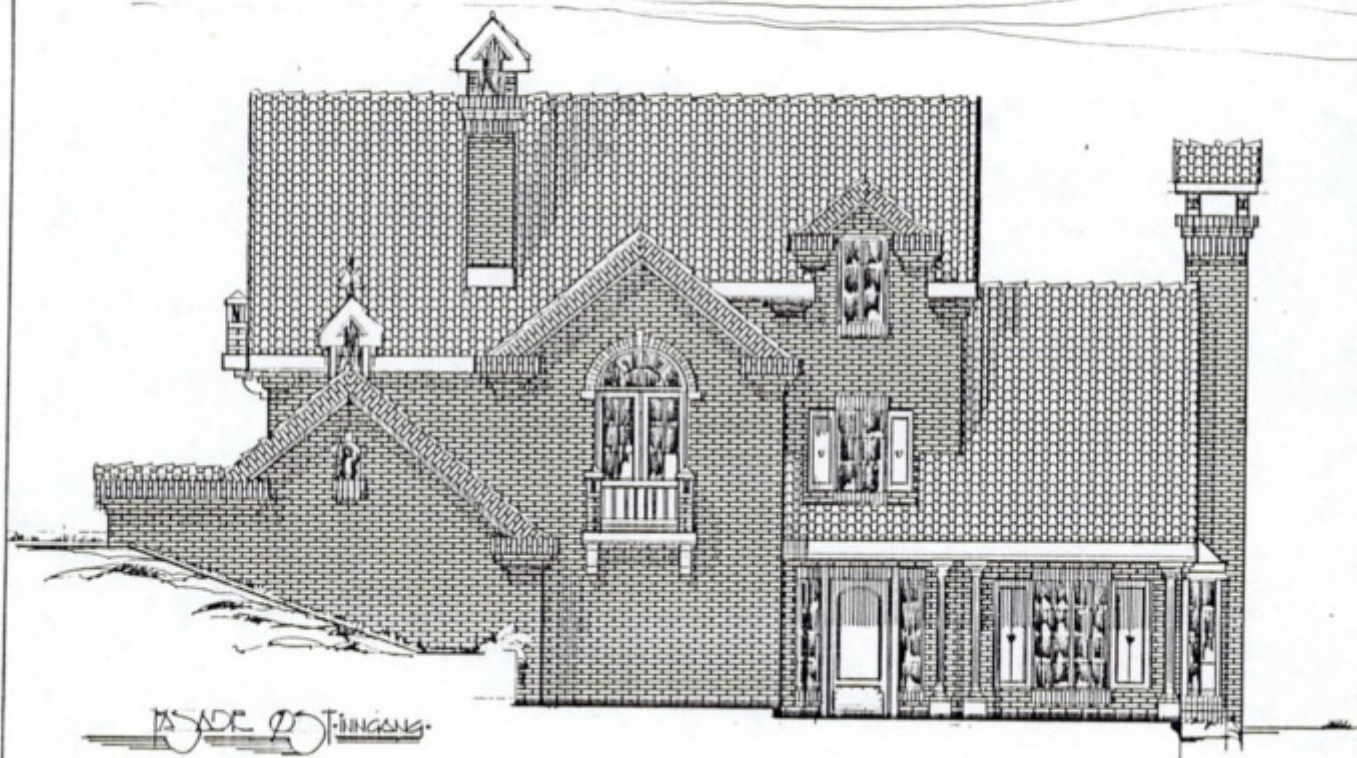


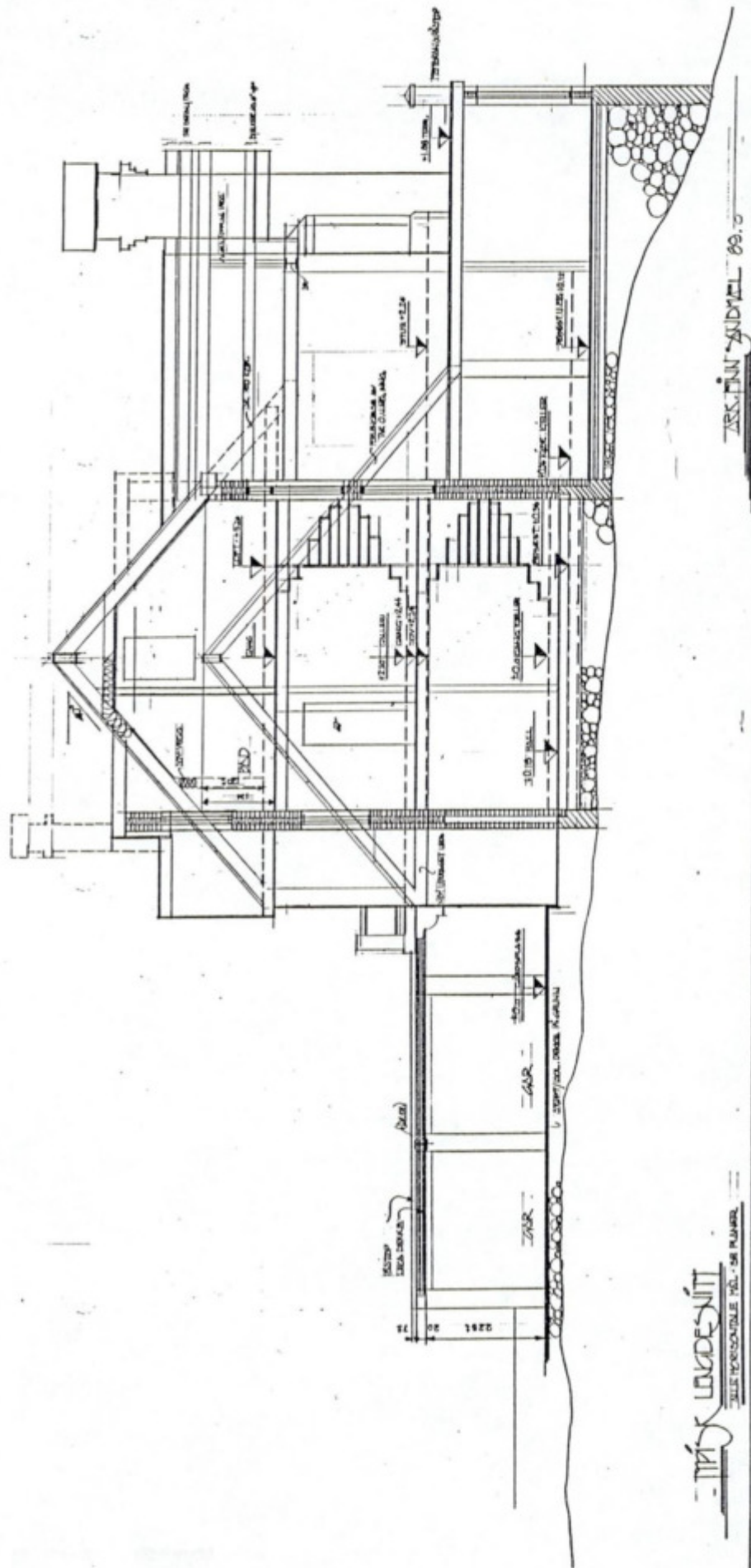
Dr. NAE PAL BOLGER 1 EDDGE

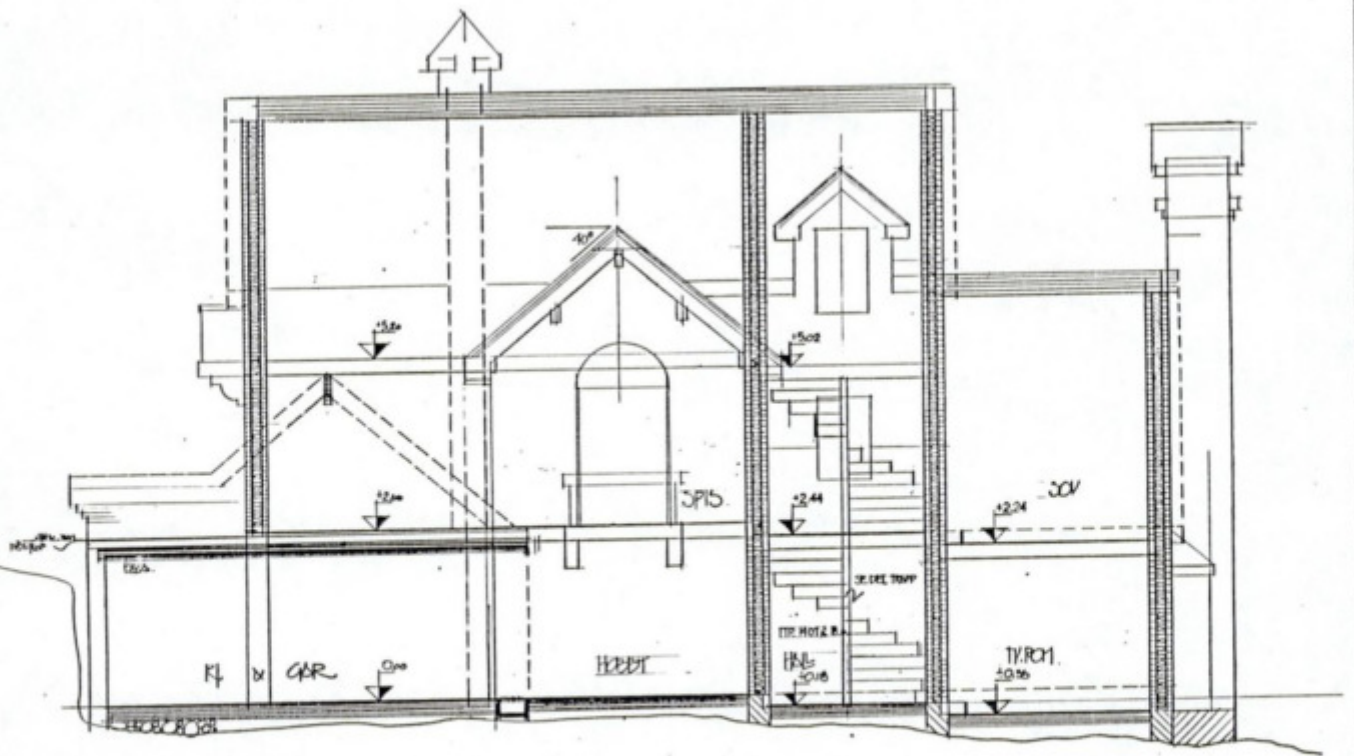
10/10/10



GEORGE
SKETCHES





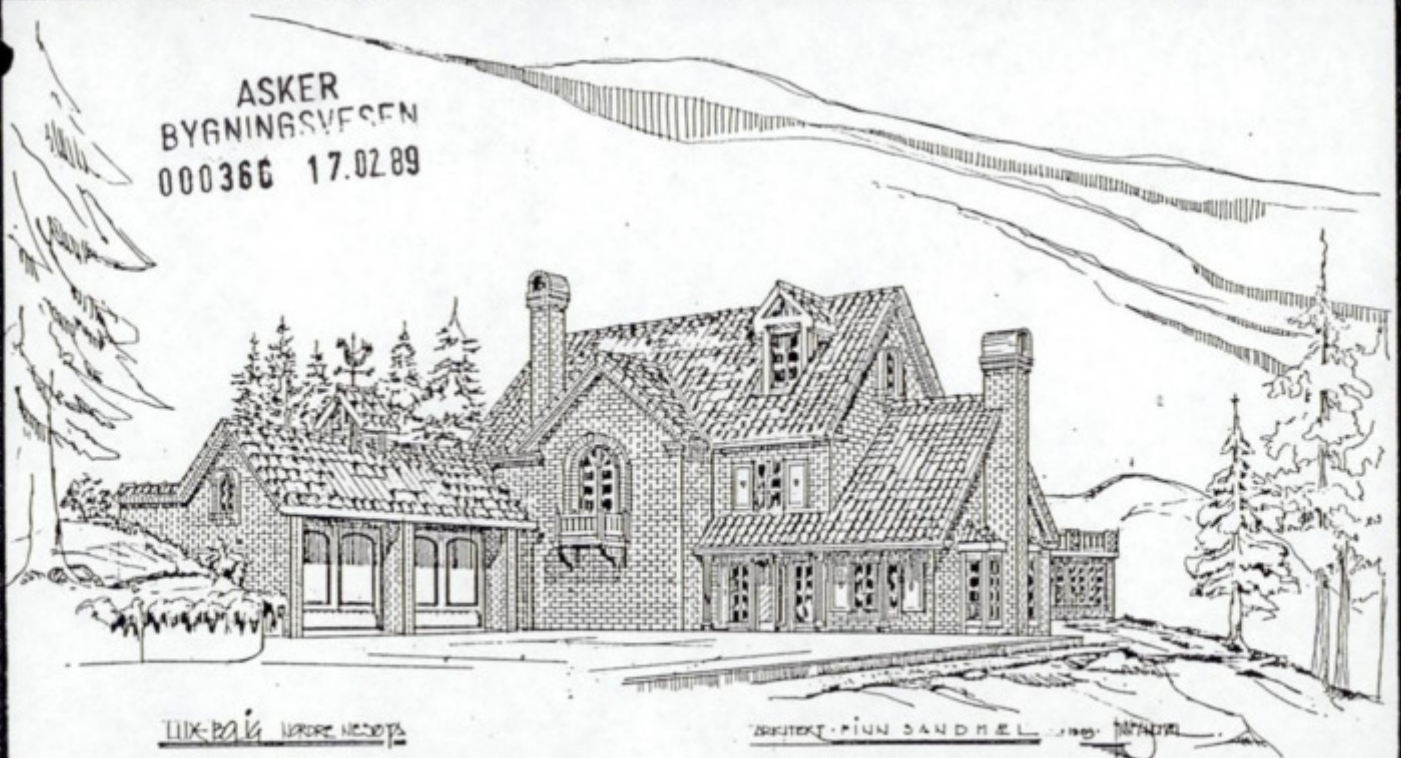


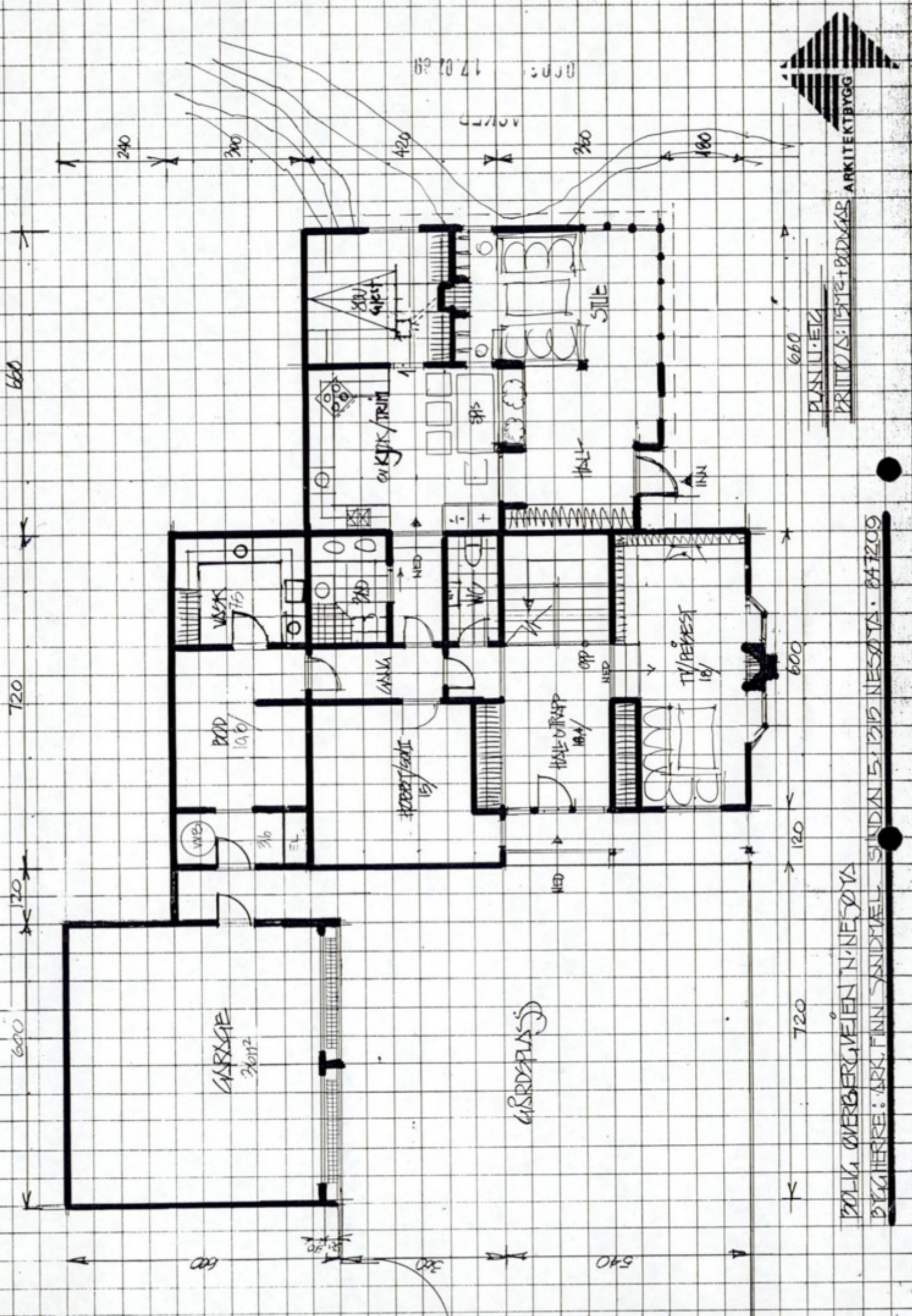
TIPSK THER NITT



ARKITEKTBYGG

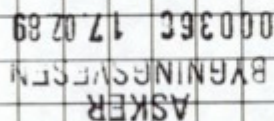
ASKER
BYGNINGSVESEN
000366 17.02.89



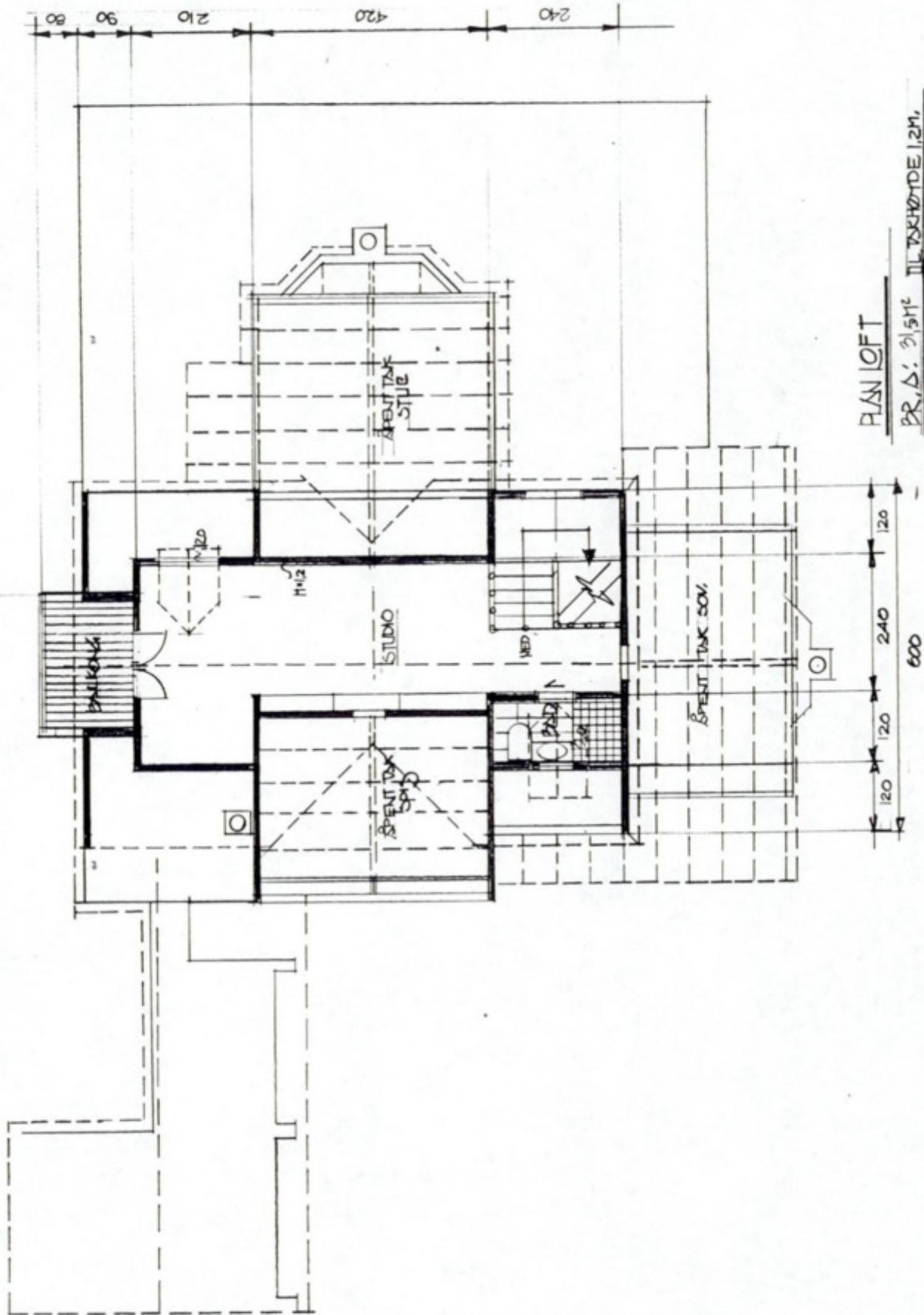


ARKITEKTBYGG
 PRINNOA: 1512 + 1513 + 1514
 PLAN 1: 1512

2014 OVERBERGVEIEN N. NESØYA
 BYGGERE: ARK. FINN SANDVÆL SINDA 5. 1315 NESØYA. 041209



ASKER
BYGNINGSVESEN
000366 17.02.89



PLAN LOFT

PR. D. 21.511 TL. SKEDDE 1.21.

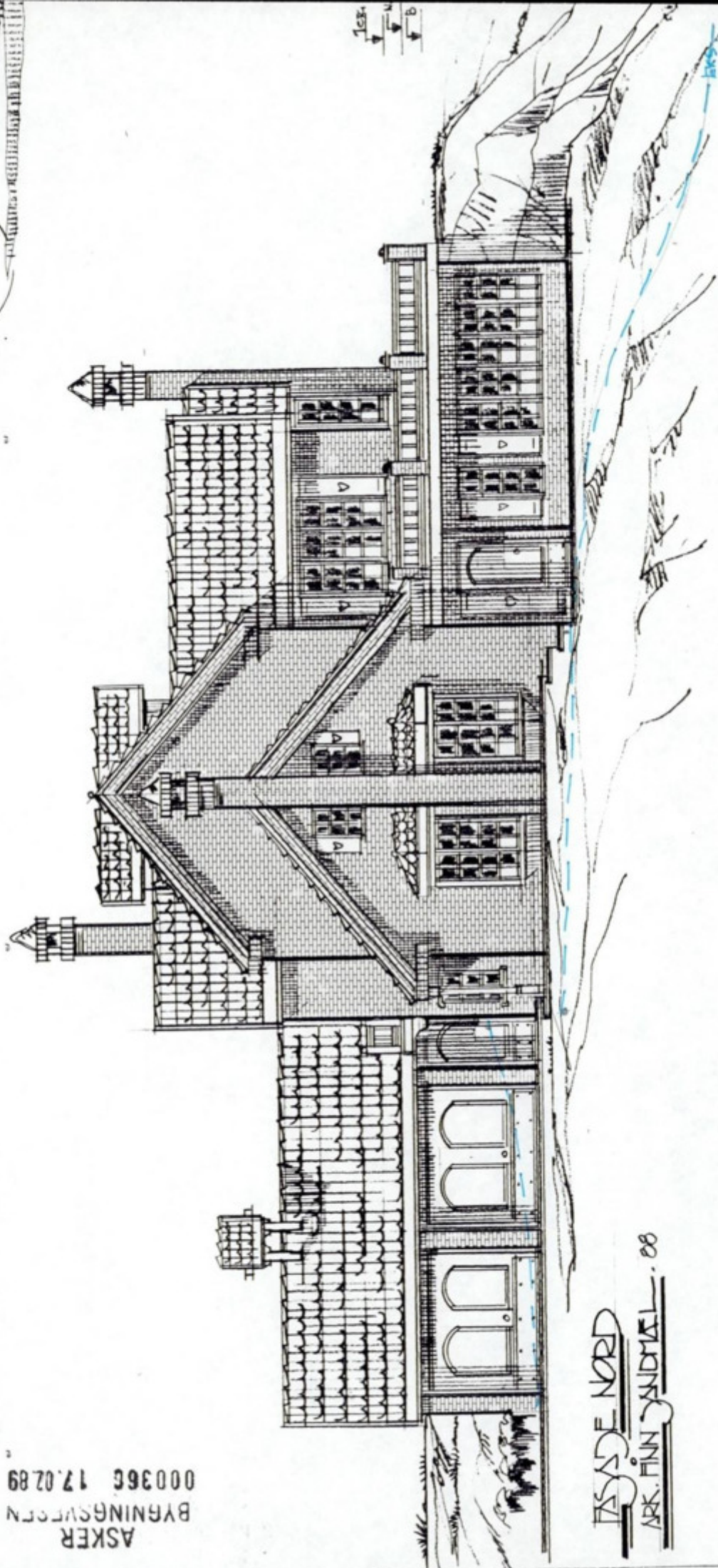
SK. F. SNICKEL. 00

ASKEE

68 Z071 396000

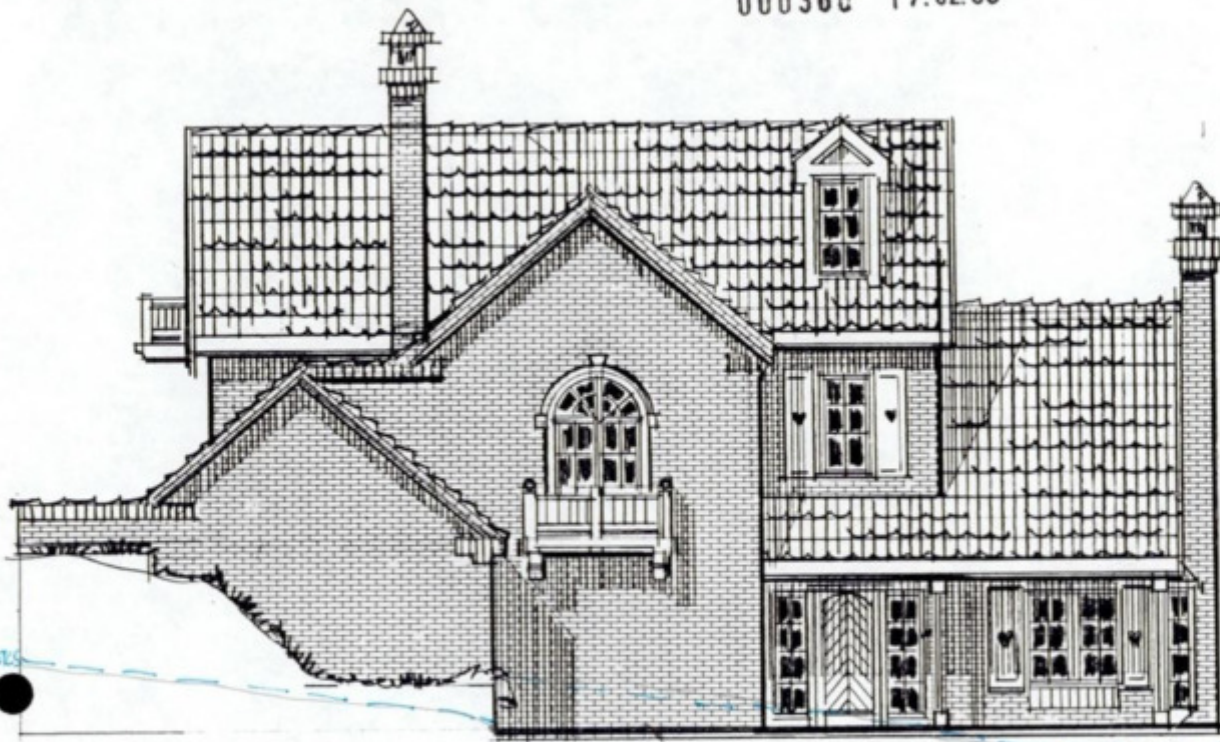


ASKER
BYGNINGSVESEN
000366 17.02.89



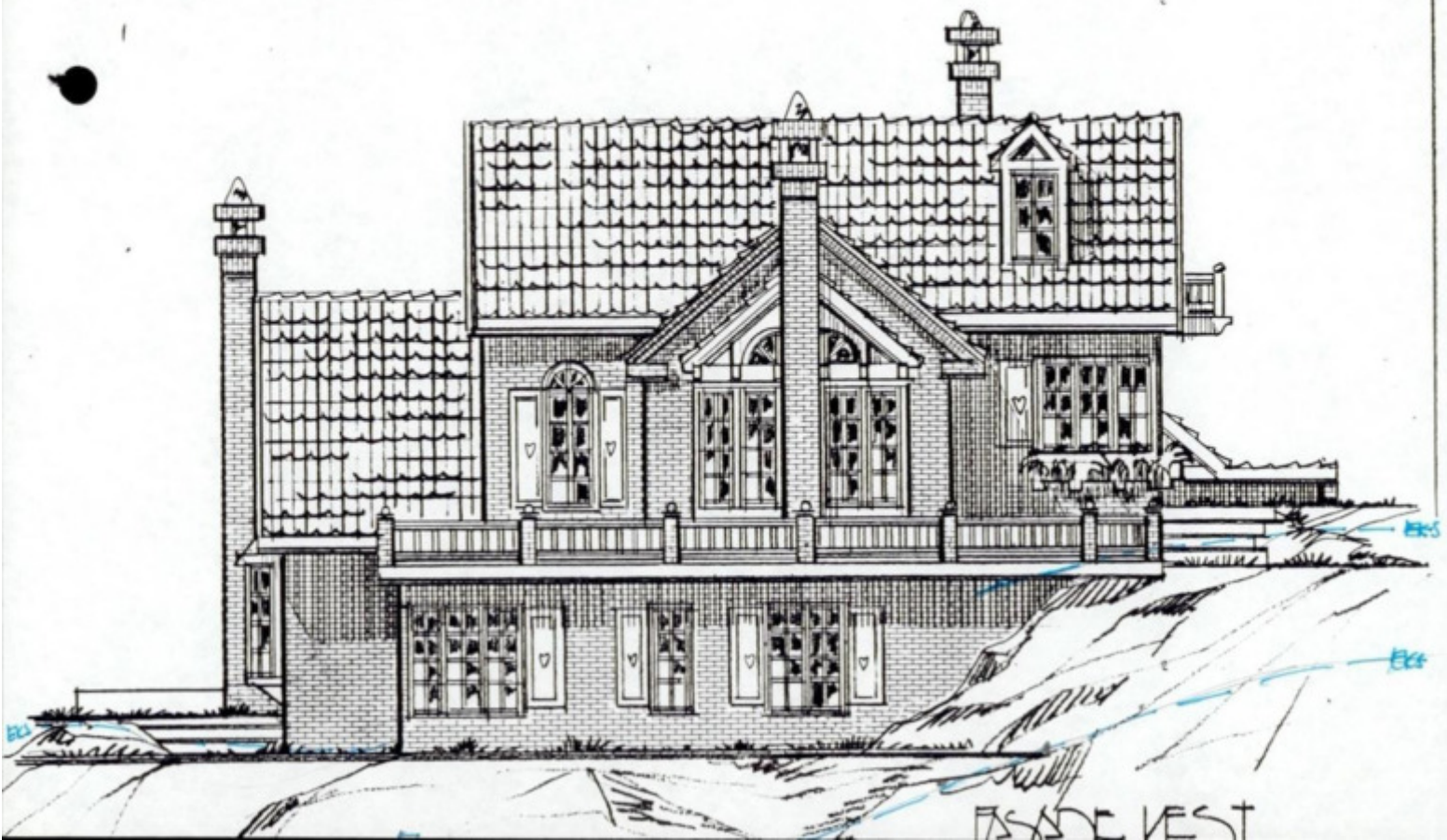
FRYSE NORD
ARK. FINN JANDVIEL . 88

ASKER
BYGNINGSVESEN
000366 17.02.89



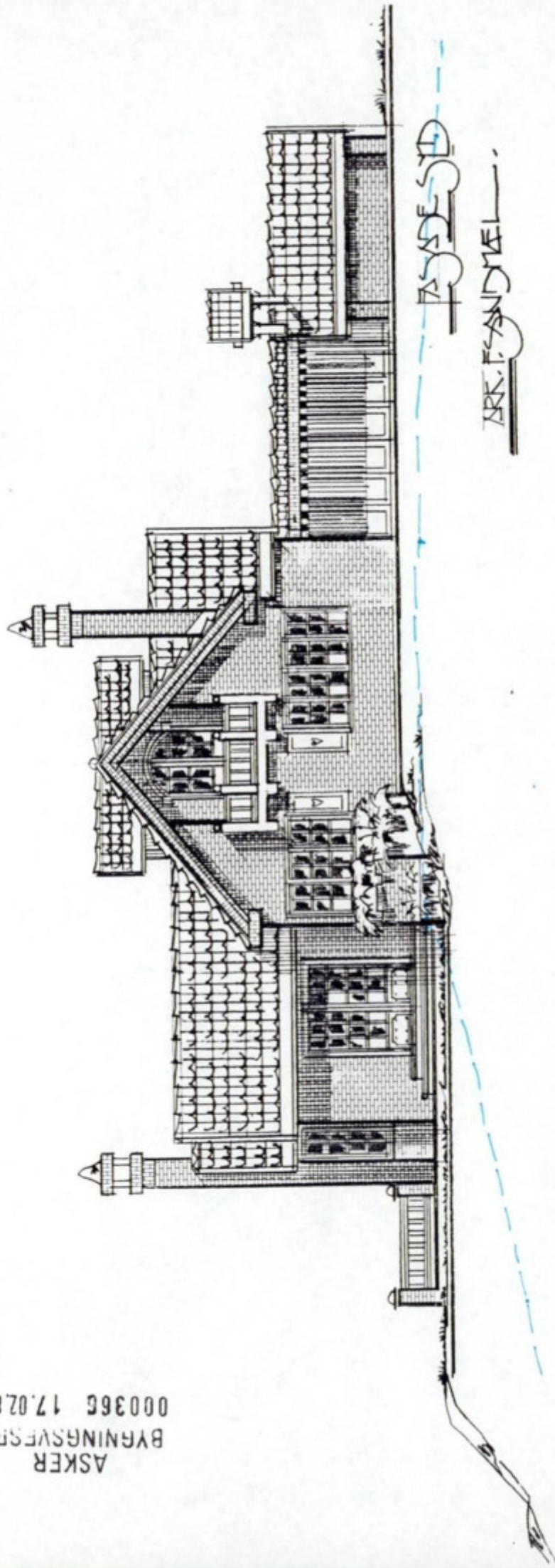
ØST

SK. FINNSANDMEL. 88.



VEST

ASKER
BYGNINGSVESEN
000366 17.02.89



ASCE SD

MR. F. SANDMEL

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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.

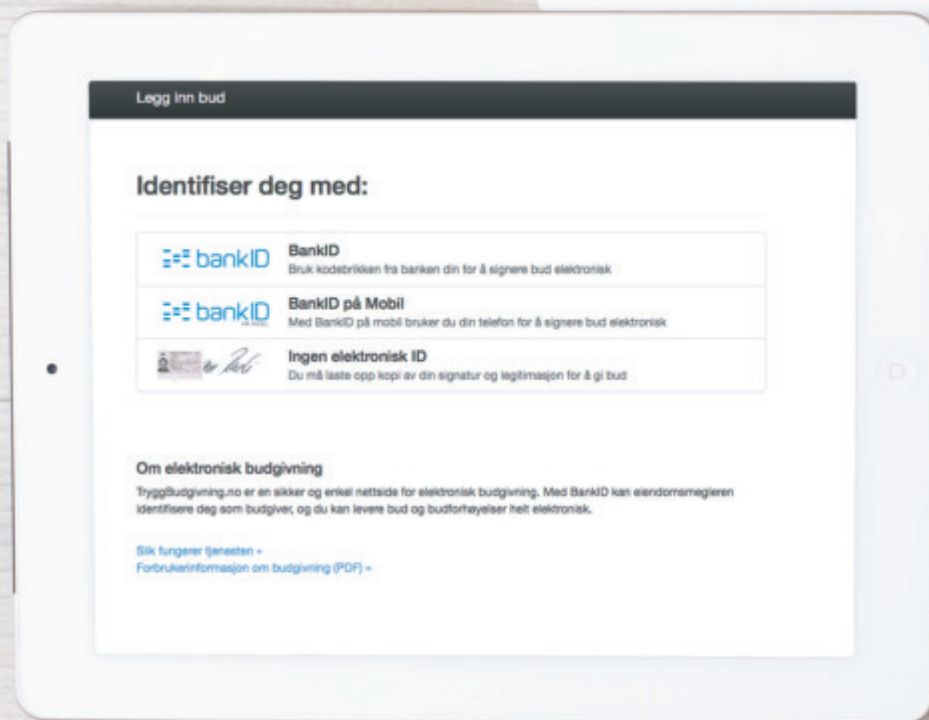
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Øverbergveien 14
Gnr. 40 Bnr. 1253 og Gnr. 40 Bnr. 47 i Asker kommune
Oppdragsnummer:
321-24-0112

Meglerforetak: Oslofjorden Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Espen Hordnes
Telefon / Mobil: 22 62 00 00 / 91 18 07 08
E-post: espen.hordnes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

<u>Låneinstitusjon:</u>	<u>Referanse og tlf nr:</u>	_____
<u>Lånt kapital:</u>		Kr _____
<u>Egenkapital:</u>		Kr _____
<u>Totalt:</u>		Kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

<u>Navn:</u>	<u>Navn:</u>	_____	_____
<u>Fødselsdato:</u>	<u>Fødselsdato:</u>	_____	_____
<u>Adr:</u>	<u>Adr:</u>	_____	_____
<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>	<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>	<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>
_____	_____	_____	_____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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.
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
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
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater

Notater
