Øvre Gjellum vei 3

Nabolaget Gjellum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

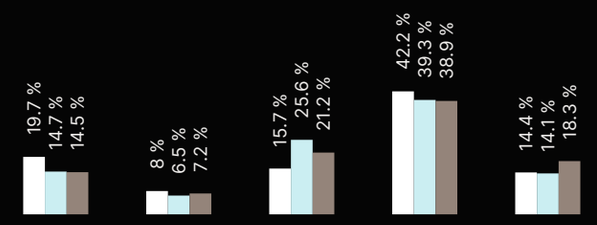
Offentlig transport

Heggedal skole Linje 285, 286, 296	3 min 0.2 km
Heggedal stasjon Linje L1	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 28.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 495 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Blakstad skole (1-7 kl.) 331 elever, 15 klasser	5 min 2.9 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 14 klasser	19 min 1.4 km
Asker videregående skole 486 elever	8 min 5.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	9 min 5.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjellum	1 051	398
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikingjordet bhg - idrettsavd. (3-4 år) 12 barn	2 min 0.1 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 44 barn	14 min 1.1 km
Heggedalskogen barnehage Friluft (3... 14 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Heggedal PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Heggedal	16 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Øvre Gjellum vei 3

Nabolaget Gjellum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Heggedal skole Linje 285, 286, 296	3 min 0.2 km
Heggedal stasjon Linje L1	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 28.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 495 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Blakstad skole (1-7 kl.) 331 elever, 15 klasser	5 min 2.9 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 14 klasser	19 min 1.4 km
Asker videregående skole 486 elever	8 min 5.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	9 min 5.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

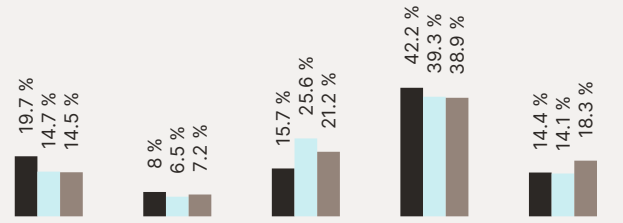
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjellum	1 051	398
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikingjordet bhg - idrettsavd. (3-4 år) 12 barn	2 min 0.1 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 44 barn	14 min 1.1 km
Heggedalskogen barnehage Friluft (3... 14 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Heggedal PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Heggedal	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

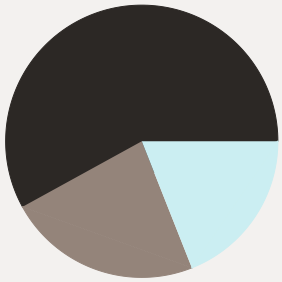
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Støynivået
Lite støynivå 79/100

Sport

Gjellum idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	2 min 0.1 km
Heggedal skole Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	5 min 0.4 km
Feel24 Heggedal	16 min
Feel24 Vollen	6 min

Boligmasse

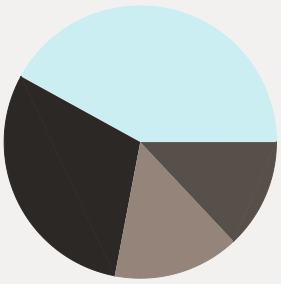


- 58% enebolig
- 19% rekkehus
- 23% annet

Varer/Tjenester

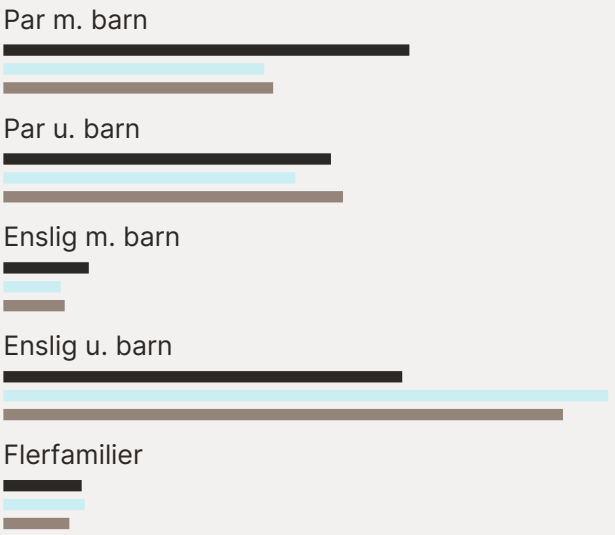
Rortunet Senter	7 min
Vitusapotek Heggedal	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

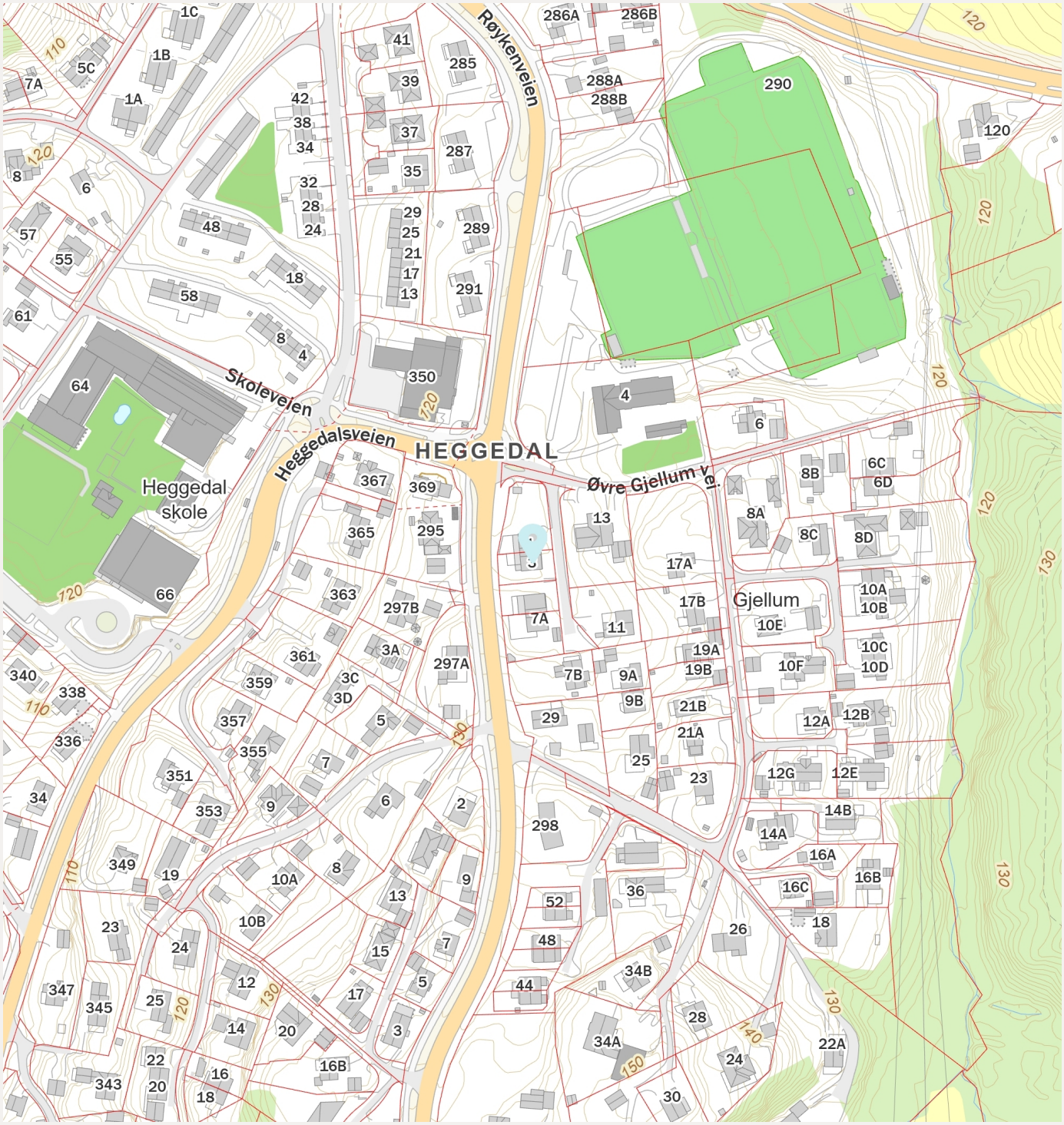


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Øvre Gjellum vei 3
1389 HEGGEDAL
Gnr./Bnr.: 78/189
Asker kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 197 m²

Totalt bruksareal (BRA): 197 m²

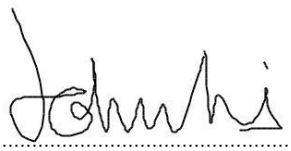
Befaring

Befaringsdato: 25.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.11.2024
Referansenummer	15063635
Meglerforetakets oppdragsnummer	198-24-0146
Hjemmelshaver/selger	Lise Pedersen/Thomas Schoopp
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Lise Pedersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	26.11.2024 10:04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Øvre Gjellum vei 3
Postnummer/sted	1389 HEGGEDAL
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	78/189
Tomt	Eiet tomt: 180 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	1967		

Byggemåte

Del av vertikaldelt tomannsbolig i beliggende på i Heggedal, Asker Kommune. Tomt opparbeidet med blandt annet gruslagt oppkjørsel, plenareal, terrasse og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer samt kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Bærende vegger i tre og betong/murkonstruksjon. Etasjeskillere av trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner under opprinnelig garasje. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Flatt takkonstruksjon av trekonstruksjoner tekket med papp/membran. Boligen har entrédør med innfelt glassfelt. Vinduer og terrassedør med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2012/2013 ved 2.etasje og 1.etasje. Vindu med hengslet dobbelt 1-lags glass og karm/ramme av treverk vurdert til å være fra byggeår på toalettrom og ved rom benyttet som kjellerstue samt rom benyttet som soverom kjelleretasje. Vindu med to-lags glass og karm/ramme av treverk fra 1996 ved rom benyttet som soverom. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Adkomst via utvendig adkomst terrasse til entrédør. Etasjene består av:

-2.etasje med: Trappegang, bad, 4 soverom og bod.

-1.etasje med: Entré, toalettrom, gang, åpen stue-spisestue og kjøkkenløsning. Utgang fra stue til delvis overbygget veranda og platting langs huset.

-Kjelleretasje med: Trapperom, vaskerom, tre boder, rom benyttet som kjellerstue og rom benyttet som soverom. Lagringsrom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom med tilkomst fra trapperom kjelleretasje		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad med tilkomst fra trappegang 2.etasje		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Med tilkomst fra entré		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Overflater vegger	11	
		Avløpsrør	11	
Øvrige rom		Overflater vegger	12	
		Overflater himling	12	
		Overflater gulv	12	
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	12	
		Innerdører	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater himling	13	
		Overflater gulv	13	
		Innerdører	13	
		Overflater vegger	13	Kr 10 000 - 50 000
		Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	13	Kr 10 000 - 50 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	13	Kr 50 000 - 100 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetsmåling	14	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller - Kjelleretasje		Skjevhetsmåling	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Stakeluke	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	16	
Dører og vinduer		Vinduer	17	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	17	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	17	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	Kr 10 000 - 50 000
Drenering		Helhetsvurdering	18	Kr 10 000 - 50 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	58			58	
	Trappegang, bad, 4 soverom og bod.				
1.etasje	72	7		79	83
	Entré, toalettrom, gang, åpen stue-spisestue og kjøkkenløsning.	Bod			Verandaer, platting, og adkomst terrasse
Kjelleretasje	60			60	
	Trapperom, vaskerom, tre boder, rom benyttet som kjellerstue og rom benyttet som soverom. Lagringsrom.				
SUM	190	7		197	83
	Total bruksareal: 197 m²				

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av underetasjen i boligen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det gjøres oppmerksom på at dette er et søknadspliktig tiltak. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det er ikke er søkt om/godkjent innredning av deler av opprinnelig garasje som nå er innlemmet som en del av stue. Det gjøres oppmerksom på at dette er et søknadspliktig tiltak. Det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om deler av rommet er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Utvendig tidligere garasje er omtalt som bod etter bruken på befaringsdagen. Boden er oppmålt til 7m2 inkludert tilstøtende vegger mot boligen. Vegger utgjør ca 1m2.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om å utvide bod ved 2.etasje. Det gjøres oppmerksom på at dette er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er medtatt etter bruken på befaringsdagen.

Kun deler av arealet i kjelleretasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 76 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 60 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16 m2 ved lagringsrom.

Utgang fra stue til vestvendte verandaer, terrasse og plattinger oppmålt til 32m2 (TBA), 16m2 (TBA), 10m2 (TBA) 18m2 (TBA) samt adkomstterrasse oppmålt til 7m2 (TBA). Totalt TBA 83m2.

Boligen inneholder 181m2 P-ROM og 16m2 S-ROM. S-ROM er tre boder ved kjelleretasje samt bod ved 2.etasje.

Rapport

Våtrom - Vaskerom med tilkomst fra trapperom kjelleretasje

Vaskerom vurdert til å være i hovedsak fra byggeår. Gulvoverflate med malt betong. Vegger med malte plater og pusset og malt flate. Himlingsflate med malt slett flate. Vegghengt benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskum. Naturlig ventilasjon med friskluftsventil ved yttervegg. Tilførselrør for vann av plast og Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil. Varmtvannsbereder på 227 liter fra 2019 plassert i hjørne. Vaskemaskin tilkoblet avløpsrør under oppvaskkum.

TG 3 Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Sluk avløpsrør og vannrør har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Se selgers egenerklæringskjema vedrørende treigt sluk.

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med tettesjikt på rommets gulvflater og veggflater. Rommet oppfyller ikke kravene til fukt og lekkasjesikkerhet. En eventuell lekkasje vil kunne føre til følgeskader utenfor rommet.

-Eldre støpejernsluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk bør fornyes.

-Rommet har kun naturlig friskluftsventil i yttervegg og ikke fraluftsventil. Redusert luftutskiftning. Avtrekksventilasjon bør påregnes.

-Det er foretatt utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone bak åpen vegg mot bod. Det ble ikke registrert forhøyede verdier under befaringstidspunktet men det ble avdekket synlige skader fra fukt. Fuktsøk med egnet instrument Protimeter MMS3 på yttervegg av mur og gulv ved sluk gav unormale utslag som kan tolkes til fukt i konstruksjonen

Total fornying av vaskerommet må påregnes for å verifisere fukt og lekkasjesikkerhet. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedringer til lik standard. Kostnader kan øke med økt omfang av arbeider og materialevalg.
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Bad med tilkomst fra trappegang 2.etasje

Bad oppgradert omkring 2014 ihht opplysninger fra selger. Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet. Flislagt gulv med gulvvarme (Defekt) Flislagte vegger. Vindu på vegg. Himling med slett malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med innebygget lys på vegg over servant. Stikkontakter på vegg. Innmurt badekar med blandebatteri tilkoblet hånddusj. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj med regnfallsfunksjon. Dusjvegger av glass. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Mekanisk avtrekksvifte plassert på yttervegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Overflater vegger	Noe missfargninger på flisfuger/mykfuger. Noe løsnet mykfuge på badekar.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt utført fuktmåling i eksisterende hull med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone på vegg i trapp. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 31,6 %, temperatur 18,5 grader C og duggpunkt 1,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Vannrør	Ingen tilkomst til fordelerskap, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om det foreligger feil eller mangler. Tilkomst må etableres slik at nærmere undersøkelser kan utføres.
	Overflater gulv	Noe missfargninger på flisfuger/mykfuger. Varmekabler virker ikke ihht opplysninger fra selger. Ukjent årsak. Nærmere undersøkelser anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å være ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue/spisestue. Kjøkkeninnredning fra omkring 2014 og nye fronter 2019 ihht opplysninger fra selger. Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Stenkeplate av glass bak oppvaskkum. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap og fryser. Integrerte hvitevarer med nedfelt induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin under benk, komfyr i høyskap og ventilator mellom overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Innredning	TG2 gjelder: Det registreres hakk/avskalling på enkelte fronter og stedvis hakk i benkeplater. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Med tilkomst fra entré

Toalettrom oppgradert med nye overflater og innredning omkring 2013 ihht opplysninger fra selger. Røropplegg fra eldre ukjent årstall. Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet. Flislagt gulv med gulvvarme. Malt strukturtapet på vegger. Vindu på vegg. Himlingsflate med slett malt flate. Vegghengt servantskap med dør og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med sidebelysning på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Naturlig ventilasjon med fraluftsventil på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv

Overflater gulv	Noe missfargninger på flisfuger.

TG 2

Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon. Redusert luftutskiftning.
Vannrør	Vannrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Det er ikke etablert mykfuge på vegg bak servant, ikke hensiktsmessig mtp vannsøl. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Overflater vegger	TG2 gjelder: Manglende vedheft mellom malt strukturtapet og vegg ved hjørne. Ufagmessig utførelse ved overflatebehandling/sparkling. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Avløpsrør	Avløpsrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Øvrige rom

2. etasje:
Gulvflater belagt med parkett og laminatgulv ved oppholdsrom. Slette malte vegger ved oppholdsrom. Himling med malt flate og taklamper ved samtlige oppholdsrom. Skyvedørsgarderobe ved soverom 1. Vegger med malt flate og malt trepanel ved bod. Himling med mal flate og malt trepanel ved bod. Heldekkende teppe på gulv ved bod. Profilerte innerdører.

1. etasje:
Gulvflater belagt med fliser ved entré samt gang. Laminatgulv ved øvrige rom. Slette malte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights ved samtlige rom. Skyvedørsgarderobe ved gang.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon

TG 2

Overflater vegger	Det registreres noe ufagmessig utførelse og tegn til alder/slitasje ved 2.etasje. Se avsnitt yttervegger vedrørende åpning i veggkonstruksjon. Begrensinger i innvendig inspeksjon grunnet plassbygget skap ved stue. Innvendige skader er ikke avdekket under befaringstidspunktet men skjulte skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Overflater himling	Det registreres oppsprekking langs vegger ved trappegang 2.etasje samt noe avflassing og malingssøl i overflate ved soverom 4 2.etasje. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Overflater gulv	Enkelte gulv bærer preg av alder/slitasje ved 2.etasje. Det registreres knirk av ukjent årsak ved 2.etasje og 1.etasje. Se etasjeskillere for tilstandsgrad. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det registreres downlight ved entré som ikke virket under befaringstidspunktet. Se elektrisk anlegg. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.
Innerdører	Enkelte innerdører/karmer bærer preg av alder/slitasje. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er uinnredet og innredet. Etasjene har utlektede kjellervegger ved rom benyttet som kjellerstue og rom benyttet som soverom. Gulvoverflater belagt med fliser ved trapperom, malte parkettgulv ved rom benyttet som kjellerstue og rom benyttet som soverom. Malt betong samt heldekkende teppe ved boder/lagringseom. Veggflater med malt trepanel ved rom benyttet som kjellerstue, rom benyttet som soverom og trapperom. Pusset malt mur og plater ved boder/lagringsrom. Himlingsflater med malt trepanel ved rom benyttet som kjellerstue og rom benyttet som soverom. Malte plater, pusset og malt mur, ubehandlet trepanel og ikke ferdigstilte himlinger ved bod. Malte slette dører.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon

TG 2

Overflater himling	TG2 gjelder: Det registreres stedvis preg av alder/slitasje. Himling ved bod tilstøtende vaskerom er ikke ferdigstilt og mangler panelbord. Oppgraderinger bør påregnes.
Overflater gulv	Gulvflater bærer stedvis preg av alder/slitasje. Det er stedvis manglende forliste ved trapperom. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.

Innerdører

TG 3

Overflater vegger	Veggoverflater bærer stedvis preg av alder/slitasje og fuktmerker registrert ved vegg mot vaskerom. Det registreres kalkutslag og missfargninger på vegg mot terreng ved bod tilstøtende vaskerom. Oppgraderinger må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedringer av vegger og lokale overflatebehandlinger ved bod. Se avsnitt konstruksjoner, vaskerom og drenering. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	Etasjen ble innredet/ombygd ved ukjent årstall. Arealene er vurdert til å opprinnelig ikke ha vært innredet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene tilsvarer en likevektsfuktighet på 20 %. Eksakt fuktinnhold i treverk er ikke kjent . Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder for byggteknisk inspeksjon og inkluderer ikke eventuelle utbedringer/oppgraderinger. Kostnader kan øke med økt omfang av arbeider og materialevalg. Se vegger ved rom under terreng og drenering. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstien fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ildsteder inne i boligen

TG 3

Skorsteiner inne i boligen	Innkledd teglsteinspipe ved soverom 4, 2.etasje samt flislagt side ved kjelleretasje. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedringer og kostnader kan øke med økt omfang av arbeider og materialevalg. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre og malt treverk med rekkverk av tre.

TG 2	Innvendige trapper		Trappene bærer preg av overflateslitasje. Det registreres åpninger i rekkverk til kjellertrapp på mere enn 10 cm. Det er kun rekkverk/håndløper på en side til kjelleretasje. TG2 settes ihht NS3600. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Trappegang og soverom 1.

TG 3	Skjevhetsmåling		Det er registrert merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over 2,0 meter ved rommene som er målt var 30mm ved trappegang. Årsaken kan være sammensatt av setninger og eventuell svikt i konstruksjonen. Se selgers egenerklæringskjema vedrørende arbeid på bærende konstruksjoner ved 1.etasje. Se avsnitt grunnmur. Nærmere undersøkelser anbefales. Sjablongmessig prisanslag gjelder for byggteknisk inspeksjon og inkluderer ikke eventuelle utbedringer eller oppgraderinger. Kostnader kan øke betraktelig dersom behov for tiltak/oppgraderinger av eventuelle setninger og utbedringer av konstruksjoner. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner og betongkonstruksjon under opprinnelig garasje/bod.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i åpen spisestue-stueløsning mot kjøkkendel.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling		
	Skjevhetsmåling		Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter ved rommene som ble målt var 8mm fra spisestue mot kjøkkendel.

Etasjeskiller - Kjelleretasje

Støpt gulv mot grunn.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Rom benyttet som kjellerstue og rom benyttet som soverom.

TG 2	Skjevhetsmåling		Det er registrert målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over 2,0 meter var ved rom benyttet som soverom 13mm. Det er målt 18mm mellom høyeste og laveste punkt ved rommet. Ukjent årsak. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør, plast og kobber. Avløpsrør av plast og jern/soil. Tilførselrør med stoppekran plassert ved vaskerom. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på vegg ved soverom 1. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Mekanisk avtrekksventilasjon med ventilator på kjøkken og mekanisk avtrekksvifte på bad. Varmtvannsbereder på 227 liter fra 2019 plassert på vaskerom.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrørene av kobber i bygningen har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Stakeluke	Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke bør lokaliseres og tilkomst bør etableres.
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder avløpsrør av jern soil og plast av eldre ukjent årstall i bygningen. Avløpsrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert på vegg i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Noen ganger dersom defekt varmekabel blir slått på
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 3	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget og det er registrert følgende avvik: TG2 gjelder: -Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). -Det registreres downlights som ikke virket ved entré under befaringstidspunktet. Ukjent årsak. Nærmere undersøkelser anbefales. -Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt, fare for varmgang. TG3 gjelder: -Det registreres løse kabler ved utvendig vedskjul. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og strakstiltak vurderes til å være nødvendig. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for el-kontroll. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

TG 2	Helhetsvurdering	Yttervegger i sin helhet har etterslep på vedlikehold. Det er registrert hull i vegg med åpning til isolasjonen i konstruksjonen. Hullet bør tettes for å unngå følgeskader Skader i konstruksjonen er ikke registrert under befaringstidspunktet, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med innfelt glassfelt. Vinduer og terrassedør med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2012/2013 ved 2. etasje og 1. etasje. Vindu med hengslet dobbelt 1-lags glass og karm/ramme av treverk vurdert til å være fra byggeår på toalettrom og ved rom benyttet som kjellerstue samt rom benyttet som soverom kjelleretasje. Vindu med to-lags glass og karm/ramme av treverk fra 1996 ved rom benyttet som soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører		
TG 3	Vinduer		TG2 gjelde: Vinduer fra 1996 ved rom benyttet som soverom samt vinduer med hengslet et-lags glass er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet med begrensinger. TG3 gjelder: Det registreres sprekk i vindu ved kjelleretasje. Oppgraderinger bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak

Flatt yttertak tekket med papp/membran fra eldre ukjent årstall.

TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen er fra eldre ukjent årstall og har en ukjent tilstand. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader innvendig under befaringstidspunktet, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av ukjent alder og tilstand.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue og entré til verandaer og adkomst terrasse delvis overbygget veranda ut fra stue.

TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Det registreres noe stedvis slitasje og noe skjevheter. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Utvendige trapper

Trapp i trykkimpregnert treverk.

TG 2	Helhetsvurdering	Det mangler rekkverk. Rekkverk bør etableres.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong/murkonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn.

TG 3	Grunnmur	Det registreres omfattende riss/sprekkdannelser på grunnmur ved vegg mot sør. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og skadeomfang. Sjablongmessig prisanslag gjelder for byggteknisk inspeksjon og inkluderer ikke eventuelle utbedringer eller oppgraderinger. Kostnader kan øke betraktelig dersom behov for tiltak/oppgraderinger av eventuelle setninger og utbedringer av konstruksjoner. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturlig skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er ihht selgers opplysninger oppgradert omkring 2016. Se selgers egenerklæringskjema punkt 5. Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet.

TG 3	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnsig i underetasjen som tilsier funskjsonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter". Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag gjelder for byggteknisk inspeksjon. Kostnader kan øke betraktelig dersom behov for tiltak/oppgraderinger avdekkes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betongstein/naturstein.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forstøtningsmurer	

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendig vannledning er fra omkring 2016 ihht opplysninger fra selger.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og ukjent materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på tilliggende utstyr for vann- og avløpsrør bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei

Kommentar til rømningsveier:
Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vinduer i kjelleretasje oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu da vindu er plassert for høyt på vegg uten fastmontert avsats. Vinduer et topphengslet. Dermed er det ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold

2. etasje:
Takhøyder er målt på tilfeldige steder i etasjen. Det er målt fra 2,32 meter takhøyde ved bad og opptill 2,38 meter takhøyde ved trappegang.

1. etasje:
Takhøyder er målt på tilfeldige steder i etasjen. Det er målt fra 2,09 meter takhøyde ved entré, 2,27 meter takhøyde ved gang og opptill 2,35 meter takhøyde ved stue.

Kjelleretasje:
Takhøyder er målt på tilfeldige steder i etasjen. Det er målt fra 2,24 meter takhøyde ved trapperom og opptill 2,25 meter takhøyde rom benyttet som kjellerstue.

Til informasjon:
Kjelleretasje avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 13.11.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Overflater vegger - [TG3 innvendige vegger]



Overflater vegger - [TG3 innvendige vegger]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - [TG3 fuktmåling rom benyttet som kjellerstue ved rom under terreng]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



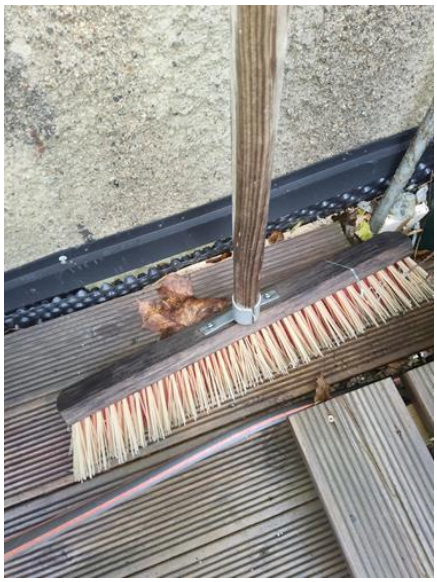
Overflater vegger - [TG3 Overflatesøk vaskerom]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.etasje]



Grunnmur, fundamenter - [TG3 sprekk grunnmur]



Drenering - [TG3 drenering.]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Åpning veggkonstruksjon]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Slemmestad Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	198240146
Adresse	Øvre Gjellum vei 3		
Postnr.	1389	Sted	HEGGEDAL
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 år
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	94020936
Selger 1 Fornavn	Thomas	Etternavn	Schoopp
Selger 2 Fornavn	Lise	Etternavn	Pedersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Noen sprekte fliser, defekte varmekabler.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn: Gjerde entreprenør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Pusset opp bad i 2014

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: Husker ikke

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt sveisemembran på gulv på bad, nytt sluk,

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Noe tregt sluk i kjeller

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

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

Firmanavn: Vidar Borrebæk

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt inn ny hovedvannledning

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Sprekk i grunnmur, men Ikke lekkasjer etter at ny drenering ble fikset i 2016

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Sprekk I grunnmur. Skjeve gulv ved kjøkken og gang

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Skjeggkre er observert

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bygget terrasse og tak over den

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn: Asker elektriker'n

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye ledninger og downlights i stue. 2019

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Noe utbedringer i 2019

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Noe arbeid gjort med egeninnsats, bla ombyngling av stue

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Innlemmet deler av garasje til stue.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger 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 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat 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 Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/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 oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

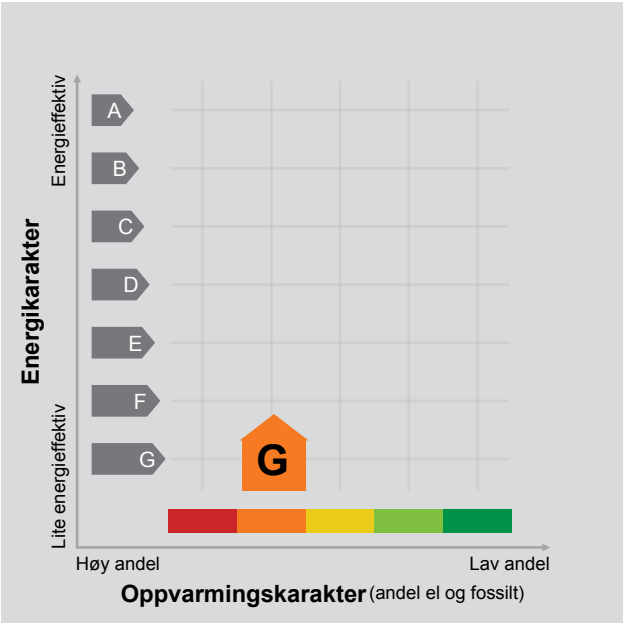
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 13/11/2024 09:43:21 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Gjellum vei 3
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	189
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149919104
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-49364
Dato	12.11.2024



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Fyr riktig med ved

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: 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.

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	189	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Gjellum vei 3, 1389 HEGGEDAL								

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** 418 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 417 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	0220167C
Navn	Røykenveien, Vinterveien - Gjellumlia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/435/167C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	0220170
Navn	Øvre Gjellum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/443/170_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 415 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

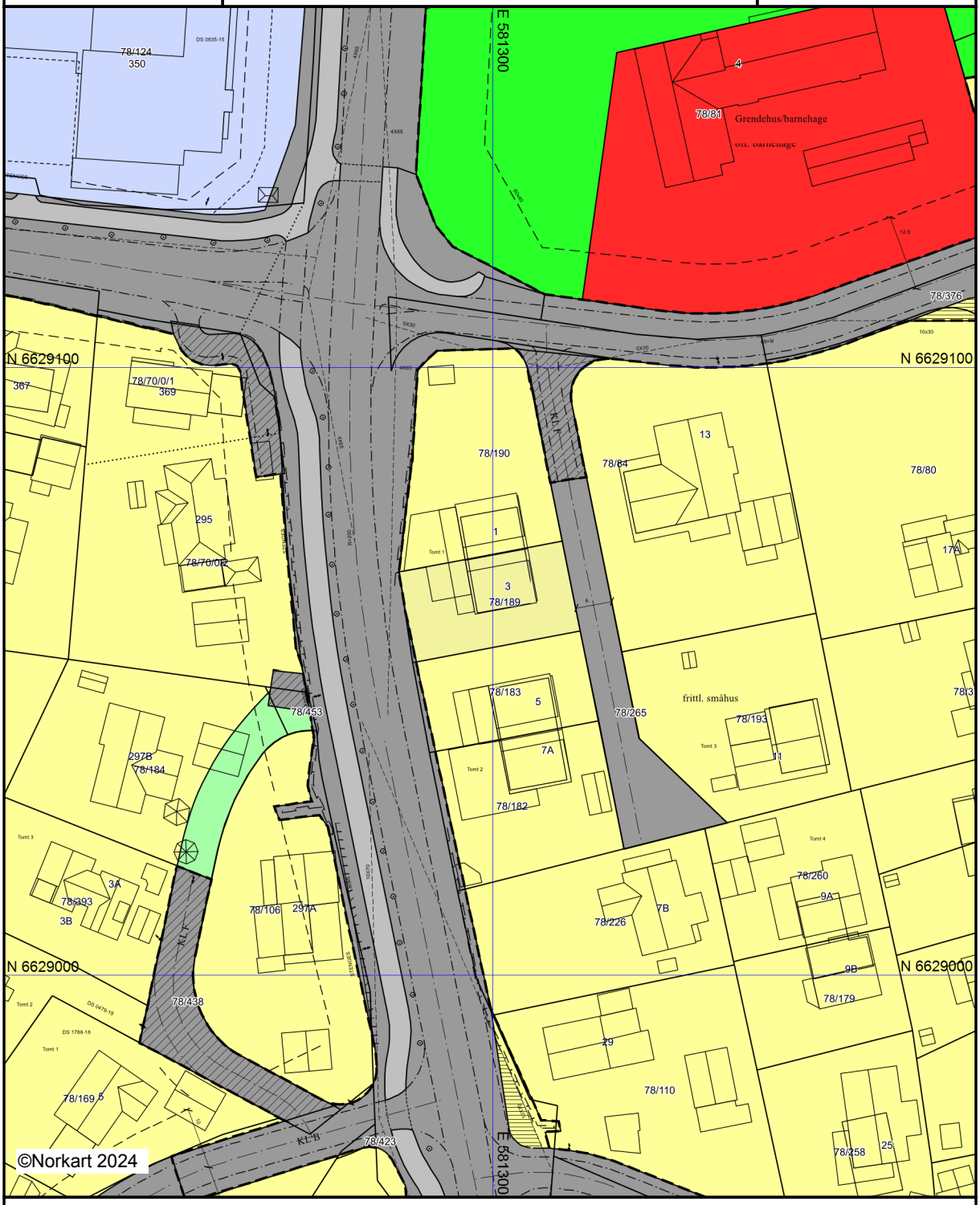
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 78/189
Adresse: Øvre Gjellum vei 3
Dato: 14.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

167c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 7. september 1994 i henhold til plan og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 4. september 1994.

Karsten Krogsæter

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RØYKENVEIEN M.V. ASKER KOMMUNE.

Plan datert 20.09.93

§ 1.
Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområde B1 og B2.
Område for forretning, kontor F.
Trafikkområder.

§ 2.
Område B1 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal. Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m^2 , regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasjer med brutto grunnflate på mer enn 36 m^2 , medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6,0 m over ferdig planert terreng. Gesimshøyde på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha mønetak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen.
Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3.
Område B2 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 20 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6,0 m, regnet fra ferdig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha mønetak. Takvinkelen skal ligge mellom 22 og 40 grader.

§ 4.
Område F kan bebygges med forretning, kontorer og tilhørende anlegg. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 30 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden skal ikke overstige cote 128.
Bebyggelsen skal ha mønetak. Takvinkelen skal ligge mellom 22 og 30 grader.
Ved utbygging skal min. 30 % av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m^2 og med bredde 4,0 m, medregnes.
Dette areal skal opparbeides til park / grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 5.
Enkelttomter skal ikke ha direkte adkomst til Røykenveien der annen adkomst er mulig.
Regulert Røykenvei, Vollenvei og Øvre Gjellum vei skal beplantes som del av veianlegget.
Trerekken mellom gang-/sykkelvei og kjørebanen for veiene Røykenveien, Vollenveien og Øvre Gjellumvei skal ferdigstilles samtidig med veianlegget.
Tiltak for støyskjerming, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstillas samtidig med veianlegget.

§ 6.
Felles adkomst skal nyttes som fellesområde for de eiendommer som er særskilt angitt med piler på plankartet.

Området skal etableres som felleseiendom, ved at de enkelte parsell gis hjemmel til området, og være etablert samtidig med ferdigstilling av veianlegget.

§ 7.
Antall garasjer- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasjer skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

REGULERINGSSJEFEN, 20.09.93

Helge Johnsen

170
Stadfestet den 16.02.1967

REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE GJELLUM, ASKER KOMMUNE.

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2.
Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje, eventuelt med underetasje hvor terrenget tillater det, jfr. byggeforskriftenes kap. 44, § 1 nr. 8, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.
Høyden fra ferdig planert terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 m, for hus med underetasje 6,5m.
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

§ 3.
Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen, og med møneretning som angitt, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

§ 4.
Ingen tomt må bebygges med mer enn 15% av tomtens nettoareal + garasje.

§ 5.
Garasjer tillates oppført med grunnflate ikke over 35 m^2. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal etter vedtektenes § 4. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn.

§ 6.
Inn- og utkjøringsforholdene til tomten skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.
Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 8.
Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.
Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimum 80 cm høyt, og må i et hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

§ 10.
Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådet skjønn ikke sjenerer naboene.

§ 11.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende hverken for området eller den offentlige ferdsel, jfr. veglovens § 31.
Eksisterende verdifulle trær på området må i størst mulig utstrekning bevares.

§ 12.
Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 13.
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Asker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker, den 30/5-69.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 78, bnr. 82, Gjellum, Heggedal. Journalnr. 1693/66.

Arbeidets art Nybygging. Avsluttende synsforretning

Bygningens art Vertikaltdelt tomannsbolig med garasje.

Byggherre Byggmester Kåre O. Nilsen, Øvre Gjellumvei, 1380 Heggedal.

Byggemelder Arkitektene Henning Hansen og Saavi Edland A/S, Asker.

Ansvarshavende Byggmester Kåre O. Nilsen, Øvre Gjellumvei 1380 Heggedal.

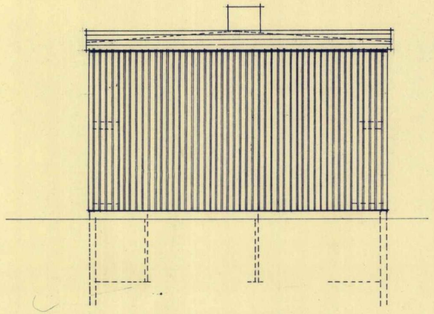
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Kontrollen er utført ved stikkprøver.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Jakob Larsen.
Bygningssjef

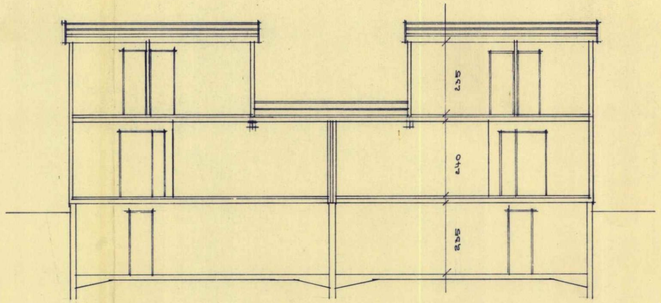
K. Stokker.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

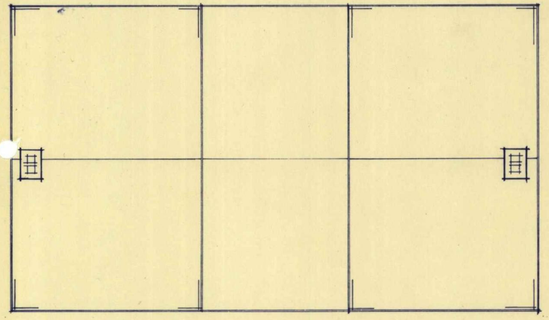
S.H.B. 3-67. 3000



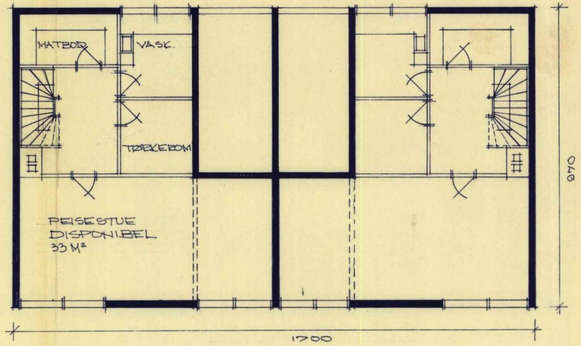
FASADE MOT NORD



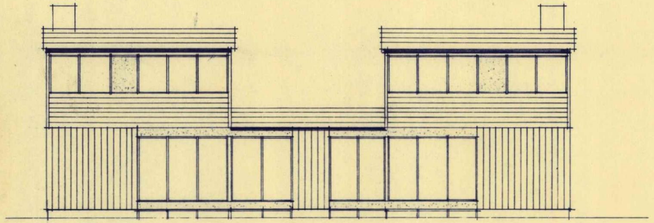
SNITT



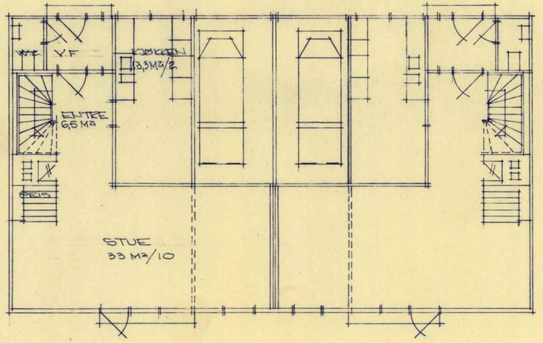
TAKPLAN



PLAN AV KJELLER

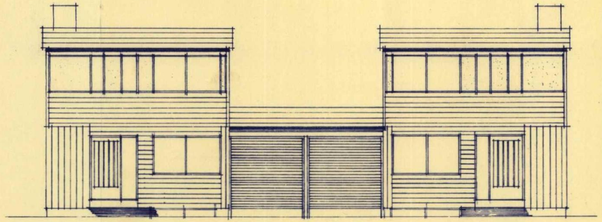


FASADE MOT VEST

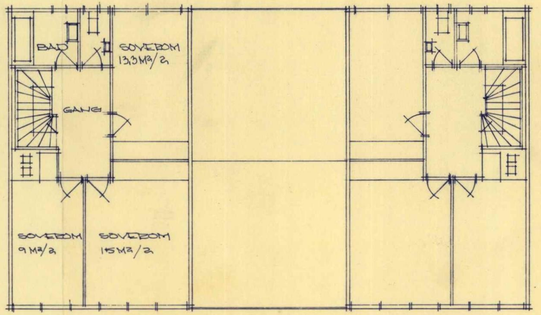


PLAN AV 1. ETASJE

BRUTTO BOLIGFL. EKSKLUSIV GARASJE 136 M²
GARASJE 13,8 M²
BRUTTO KJELLER 68 M²



FASADE MOT ØST



PLAN AV 2. ETASJE.

ASKER
BYGNINGSVESEN
01698 27.10.66

TOMANNSBOLIG FOR BYGGM. KÅRE O. NILSEN GNR. 78. BRN. 82. GJELLUM HEGGEDAL, ASKER	MÅL.	DATO. 28.4.66	REV 21.10.66.
HENNING HANSEN OG SIVI ELAND. ARK. MNAL. ASKER	1:100	28.9.66	28.9.66

Utskriftsdato: 14.10.2024

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	189	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Gjellum vei 3, 1389 HEGGEDAL								

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	5 678,12 kr
Feiing	349,00 kr
Renovasjon	7 120,00 kr
Vann	4 979,89 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 78/189
Adresse: Øvre Gjellum vei 3
Dato: 14.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

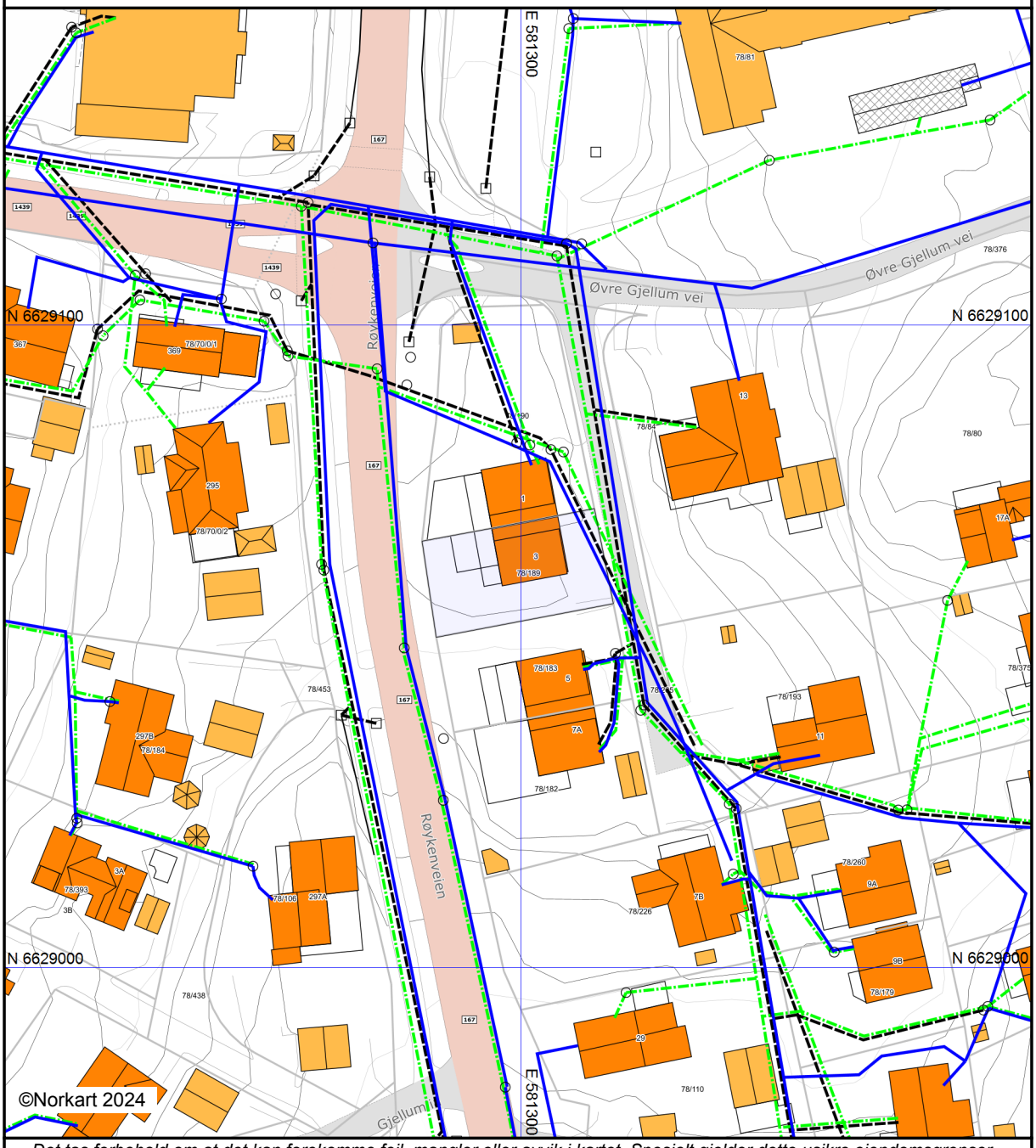
Eiendom: 78/189
Adresse: Øvre Gjellum vei 3
Dato: 14.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

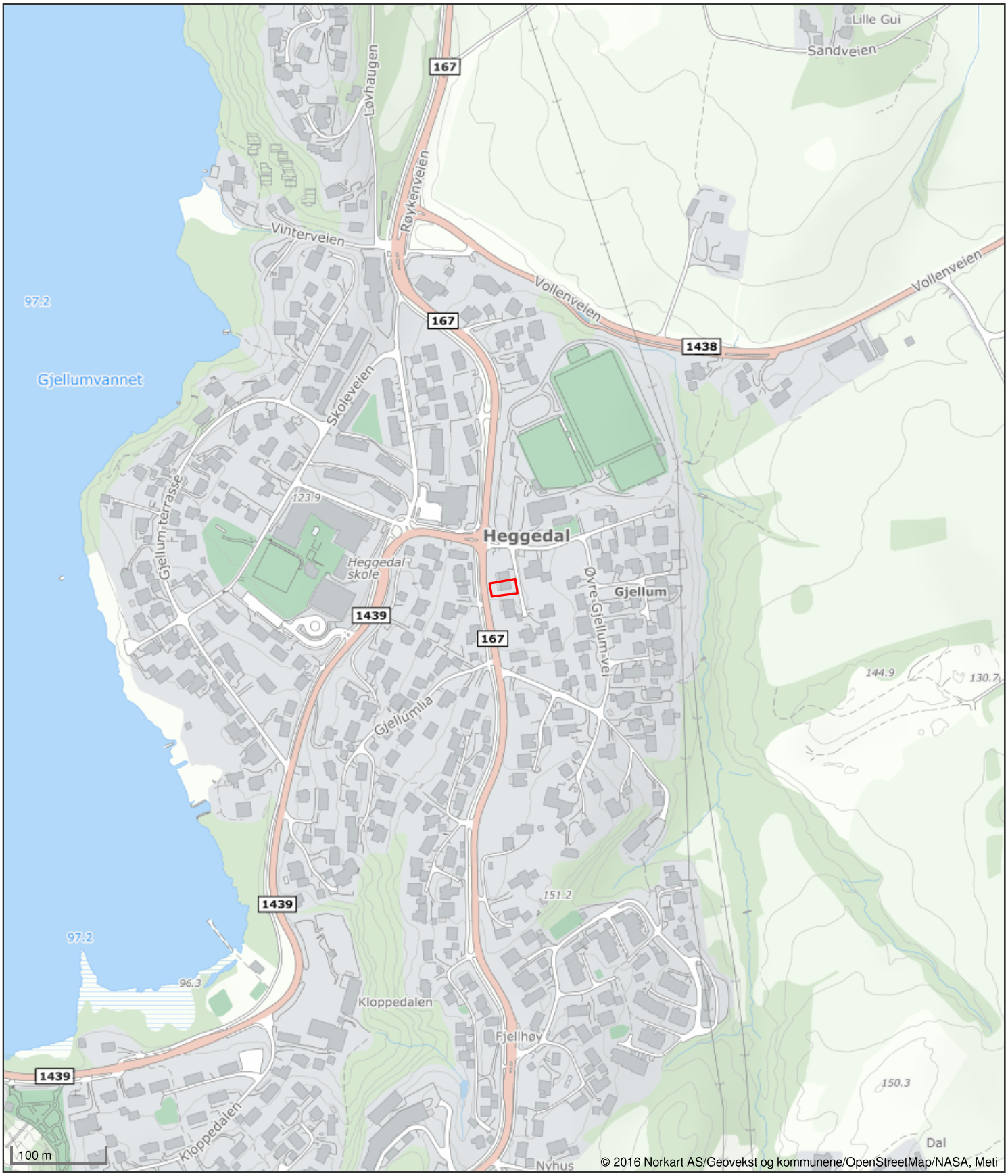
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 14.10.2024

Oversiktskart for eiendom 3203 - 78/189//



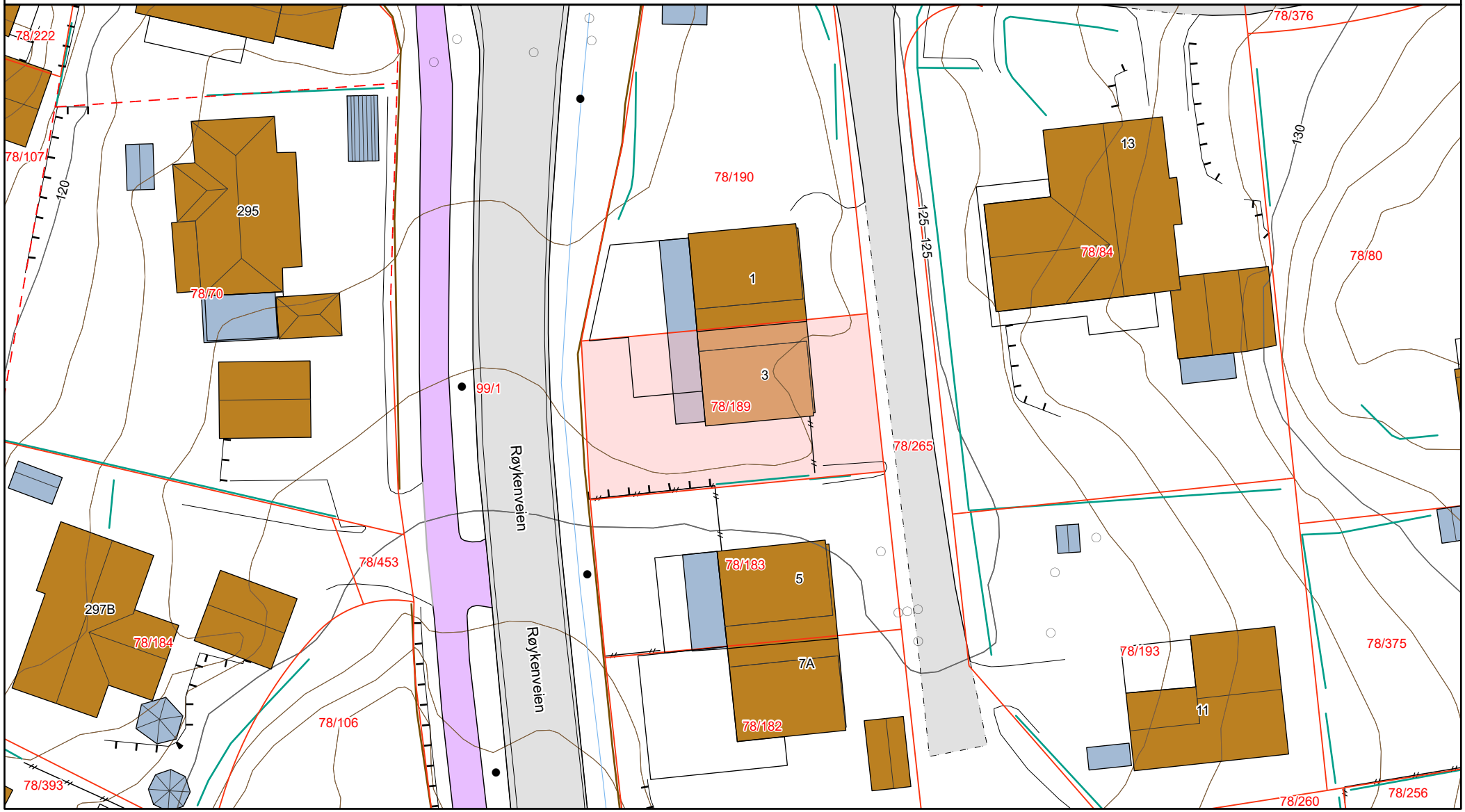
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart

Adresse: **Øvre Gjellum vei 3, 1389 Heggedal**
Gnr/Bnr: **3203/78/189/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 418 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.10.2024

N



Matrikkelkart

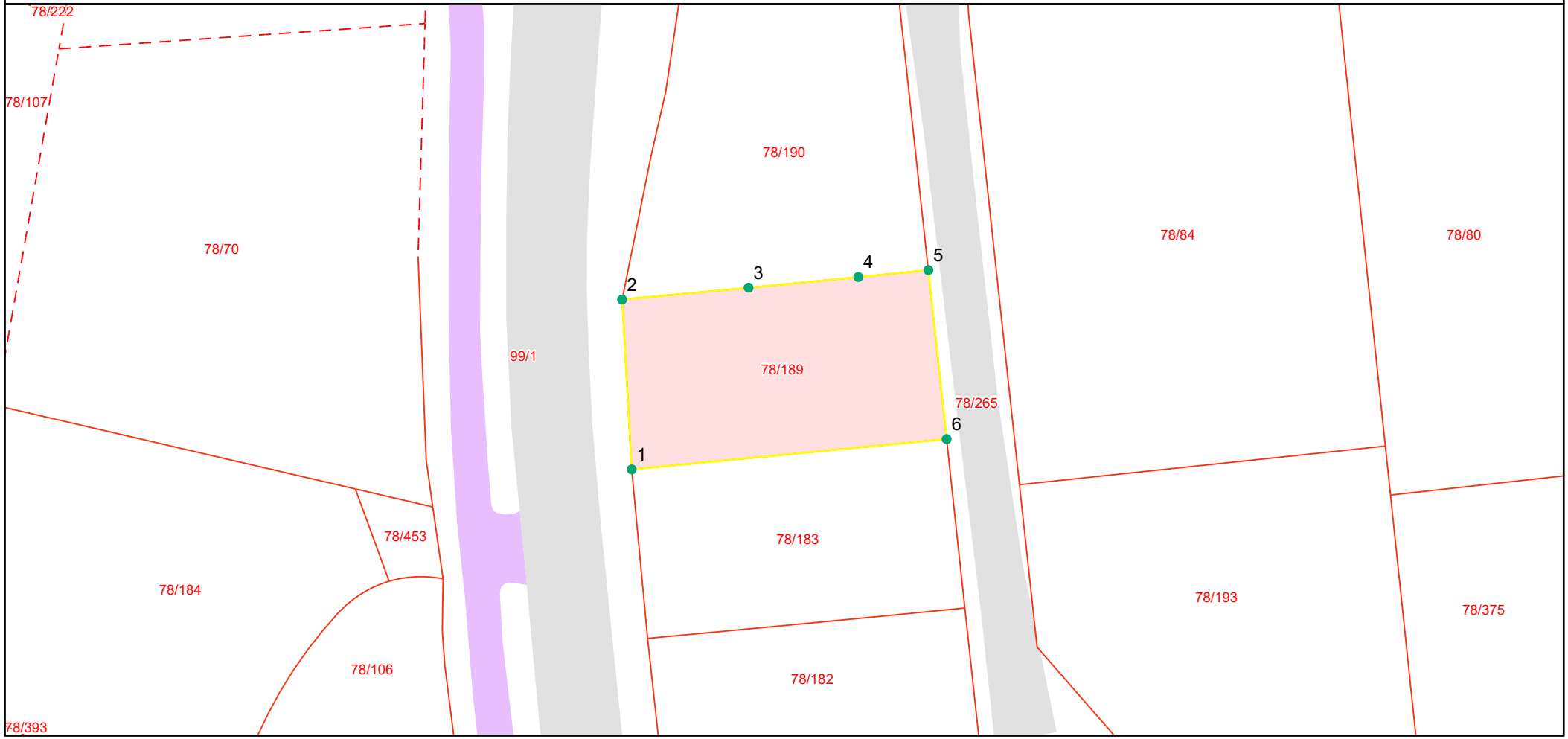
Adresse: **Øvre Gjellum vei 3, 1389 Heggedal**
Gnr/Bnr: **3203/78/189/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 418 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.10.2024

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 418 m2

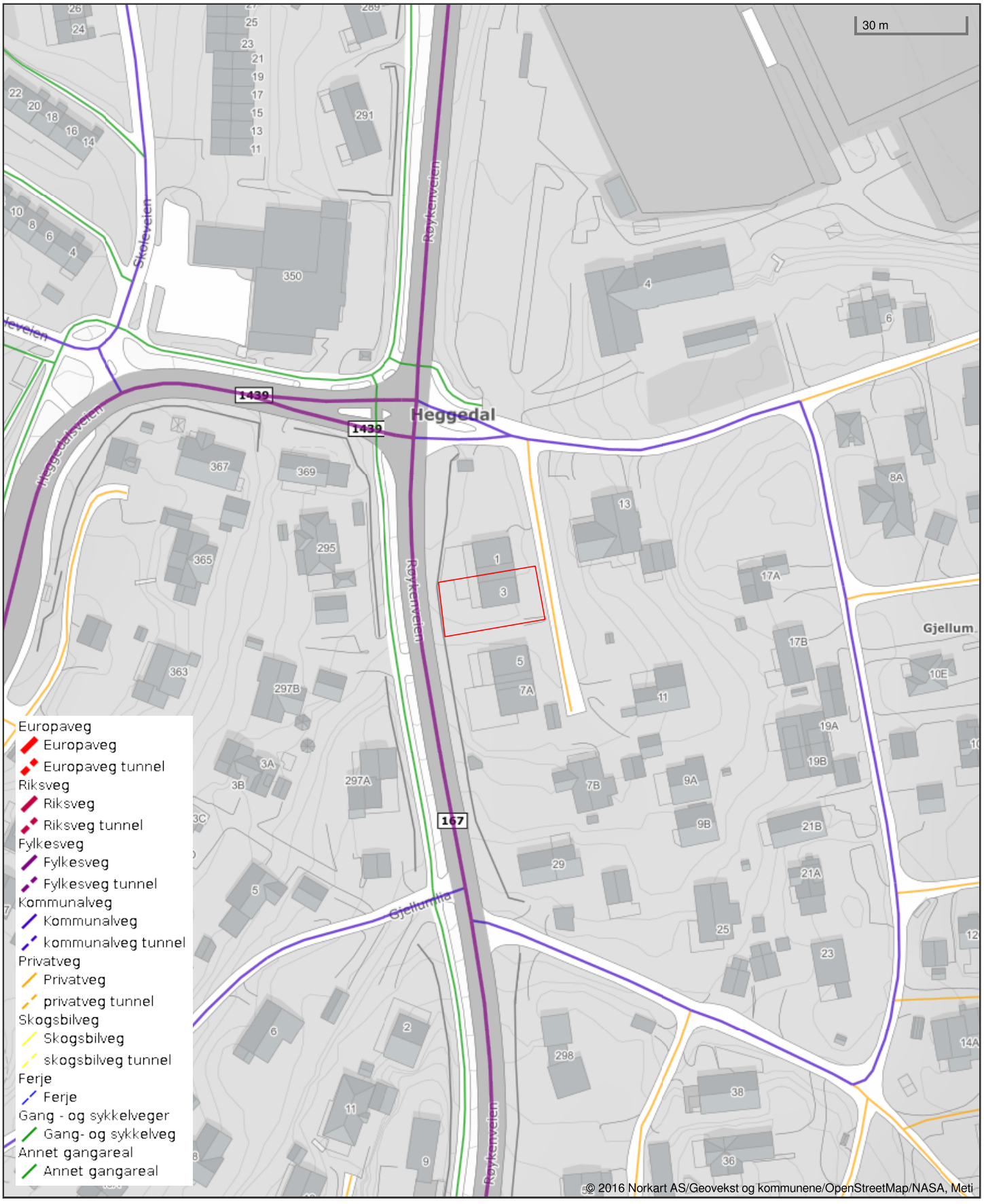
Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6636935.75	244651.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	15.11	0
2	6636950.84	244650.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	11.28	0
3	6636951.89	244662.01	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	9.8	0
4	6636952.84	244671.76	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.25	0
5	6636953.45	244677.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	15.1	0
6	6636938.44	244679.61	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	28.11	0

Utskriftsdato: 14.10.2024

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 78/189//



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.