

Børønningen 23

Nabolaget Auke - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Dalbø	7 min
Linje 260, 260E	0.6 km
Heggedal stasjon	11 min
Linje L1	7.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

Skoler

Torvbråten skole (1-7 kl.)	20 min
241 elever, 14 klasser	1.4 km
Sydskogen skole (1-7 kl.)	22 min
131 elever, 11 klasser	1.5 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
344 elever, 24 klasser	3.4 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
275 elever, 16 klasser	5.6 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 ...)	9 min
253 elever, 14 klasser	6.5 km
Røyken videregående skole	10 min
820 elever	6.8 km
Asker videregående skole	16 min
486 elever	12.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

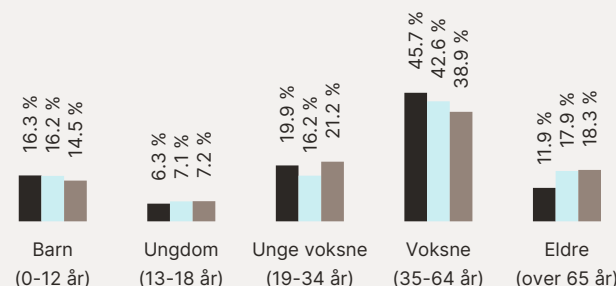


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Auke	591	231
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Torvbråten Kanvas-barnehage (1-5 ...)	18 min
62 barn	1.3 km
Sydskogen barnehage (1-5 år)	26 min
60 barn	1.8 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (1-5 ...)	6 min
82 barn	3.4 km


Dagligvare


Kiwi Bødalen	11 min
PostNord	0.9 km
Kiwi Rortunet	5 min
PostNord	2.9 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



 Støynivået
Lite støynivå 83/100



 Gateparkering
Lett 82/100

Sport

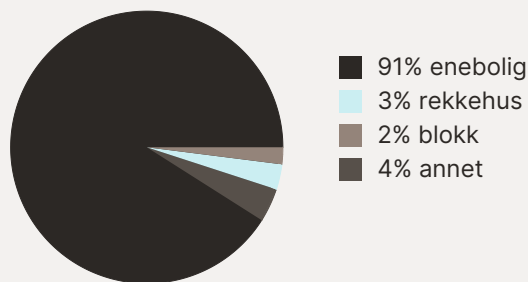
 Bødalen idrettsplass 5 min 
Ballspill, fotball 0.4 km

 Bif-huset 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km



 SATS Slemmestad 6 min 



 Feel24 Slemmestad 6 min 

Boligmasse

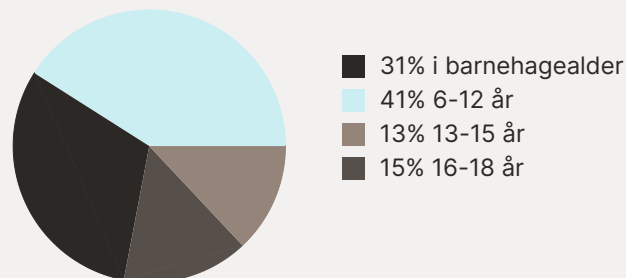


Varer/Tjenester

 Rortunet Senter 6 min 

 Boots apotek Slemmestad 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

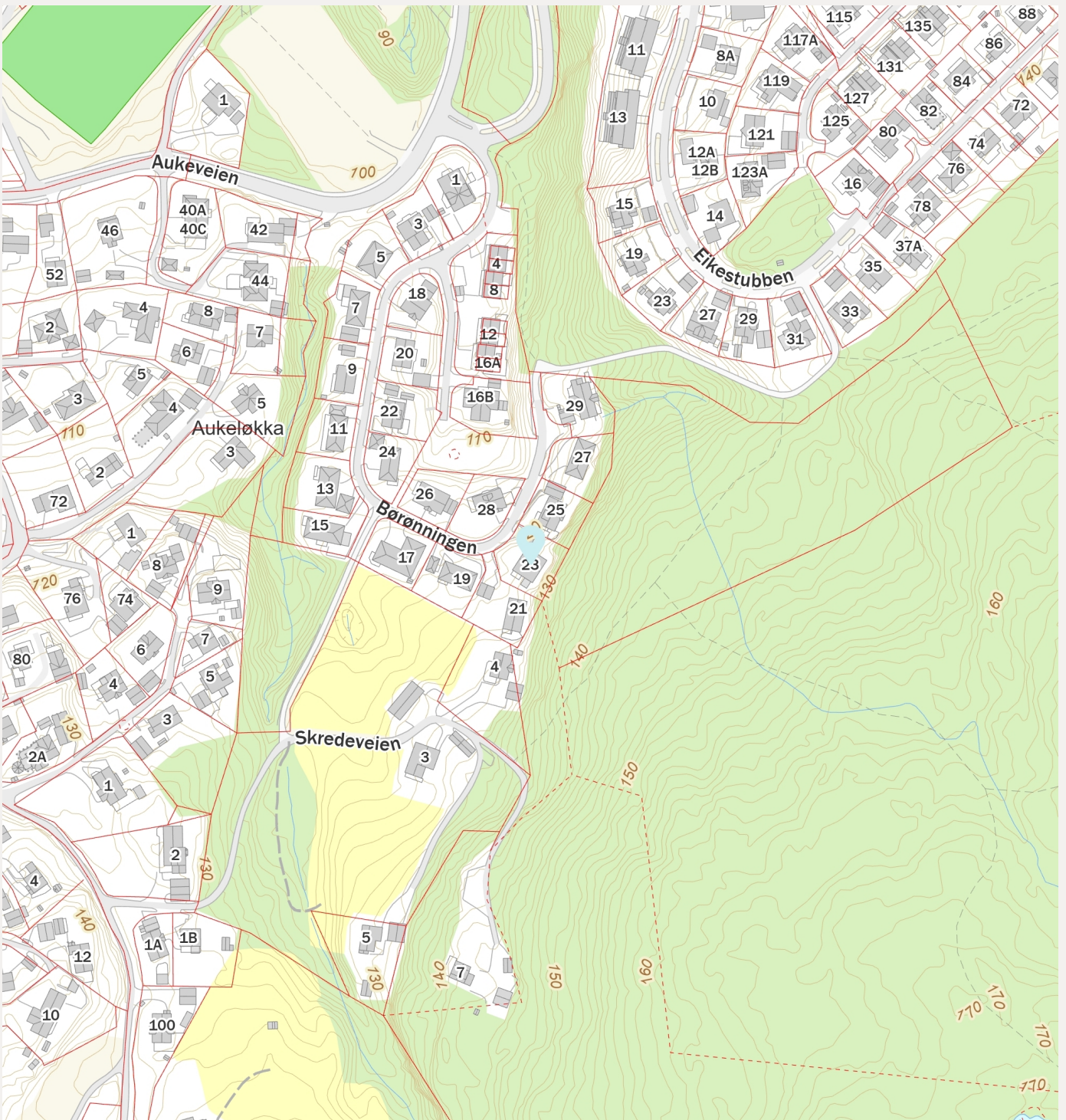
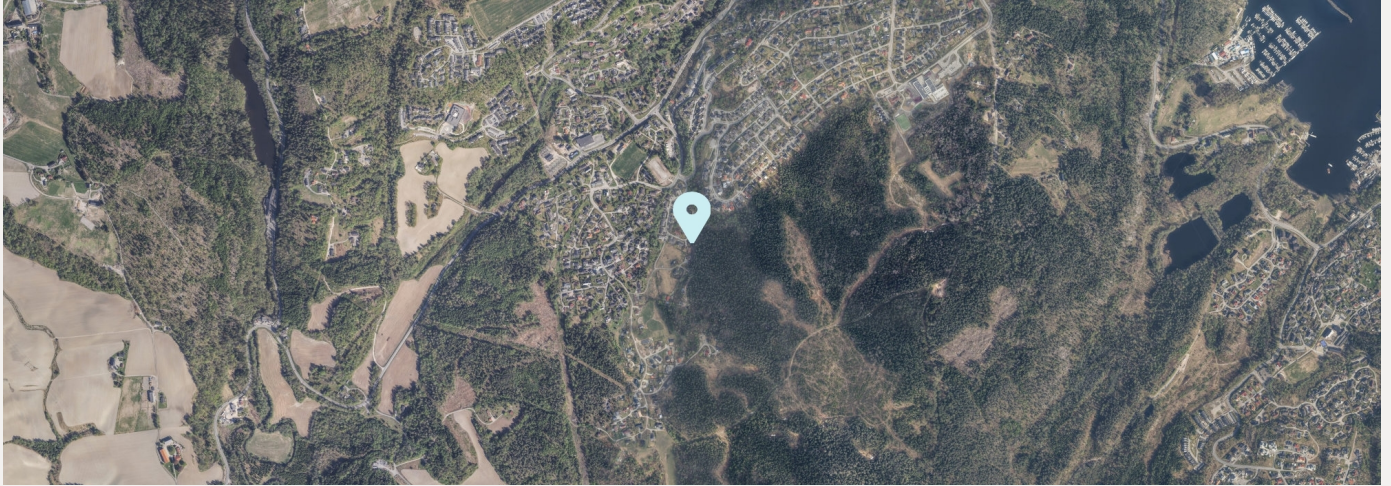


0% 43%

 Auke
 Slemmestad og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Børønningen 23

Nabolaget Auke - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 64/100

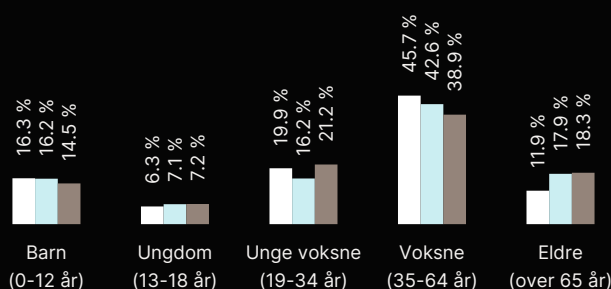
Offentlig transport

Dalbø	7 min	🚶
Linje 260, 260E	0.6 km	
Heggedal stasjon	11 min	🚆
Linje L1	7.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 10 min	🚆

Skoler

Torvbråten skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
241 elever, 14 klasser	1.4 km	
Sydskogen skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
131 elever, 11 klasser	1.5 km	
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
344 elever, 24 klasser	3.4 km	
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
275 elever, 16 klasser	5.6 km	
Hovedgården ungdomsskole (8-10 ...)	9 min	🚶
253 elever, 14 klasser	6.5 km	
Røyken videregående skole	10 min	🚶
820 elever	6.8 km	
Asker videregående skole	16 min	🚶
486 elever	12.2 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Auke	591	231
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torvbråten Kanvas-barnehage (1-5 ...)	18 min	🚶
62 barn	1.3 km	
Sydskogen barnehage (1-5 år)	26 min	🚶
60 barn	1.8 km	
Utforskeren Kanvas-barnehage (1-5 ...)	6 min	🚶
82 barn	3.4 km	

Dagligvare

Kiwi Bødalen	11 min	🚶
PostNord	0.9 km	
Kiwi Rortunet	5 min	🚶
PostNord	2.9 km	



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

Børønningen 23
3472 BØDALEN
Gnr./Bnr.: 237/796
Asker kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 205 m²
Garasje
Bruksareal: 27 m²

Totalt bruksareal (BRA): 232 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.02.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Nils Magnus Graff Fossnes

Mobil: 41225641

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 trafikkløysets 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	27.02.2025
Referansenummer	15066902
Meglerforetakets oppdragsnummer	198-24-0151
Hjemmelshaver/selger	Torill Foss Norman/Erik Norman
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Torill Foss Norman og Erik Norman
Utvendige snødekte flater	Delvis
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	02.03.2025 13:35

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Børønningen 23
Postnummer/sted	3472 BØDALEN
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	237/796
Tomt	Eiet tomt: 814 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1988		
Garasje	1988		

Byggemåte

Enebolig med frittliggende dobbelgarasje beliggende på Bødalen i Asker kommune. Skrånende tomt opparbeidet med singlet oppkjørsel, plenarealer, naturtomt og diverse beplantning. Forstøtningsmur av naturstein mot oppkjørsel. Det er etablert veranda og delvis overbygget terrasse mot nord-vest på fremsiden av boligen. I tillegg er det etablert terrasse i tilknytning til garasjen.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning. Yttertak med saltakform av trekonstruksjon tekket med takstein. Boligen har ytterdør av tre. Vinduer og balkongdører med to-lags glass og karm/rammer av tre. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring samt luft til luft varmepumpe. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og veggventiler med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Enebolig over tre etasjer bestående av:

Underetasje med entré, gang, bad, vaskerom, gang, to soverom og to bodere.

1.etasje med stue, kjøkken, gang, bad og soverom.

2.etasje med loftstue og soverom.

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 - Bad 1.etasje		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
Kjøkken		Overflater gulv	12	
		Innredning	12	
		Avløpsrør	12	
		Annet	12	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
Loft - innredet - 2.etasje		Overflater gulv	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Radon		Radon	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Tekking (undertak, leker og yttertekking)	17	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	18	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	19	
		Fuktsikring av grunnmur	19	
		Alder	19	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	20	

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

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk 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)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	79			79	7
	Entré, gang, bad, vaskerom, gang to boder og to soverom.				Platting.
1. etg.	88			88	59
	Stue, bad, gang og soverom.				Terrasse.
2. etg.	38			38	9
	Loftstue og soverom.				Veranda.
SUM	205			205	75
Total bruksareal: 205 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Plan 1		27		27	13
		Garasje.			Terrasse.
SUM		27		27	13
Total bruksareal: 27 m²					

Kommentar til areal

Terrasser, veranda og platting er totalt oppmålt til 88 m² (TBA).

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 42 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 38 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m².

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent i ettertid at deler av bod på byggetegninger er blitt en del av gangen i underetasjen, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er medtatt etter dagens bruk. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Selger opplyser at utesetue/overbygget terrasse ikke er søkt om/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. ytterligere undersøkelser må påregnes.

Boligen inneholder 185 m² P-ROM og 20 m² S-ROM.


Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje


Bad fra 2016 opplyst av selger.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer og stikkontakt.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys på vegg over servant.
Vegghengt baderomsmøbel med dører.
Badekar med innebygget badekararmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.

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

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

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er ikke tilstrekkelig tettet mellom metallskap bak servantinnredningen og veggkonstruksjonen. Risiko for skader og følgeskader ved en eventuell lekkasje. Tiltak bør påregnes.

Fallforhold (gulv)

Lokalfall rundt sluk er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 3 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.



Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad underetasje

Bad fra 2020 opplyst av selger.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant.
Vegghengt baderomsmøbel med dører.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Vegghengt dusjarmatur med hånddusj.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør, kobber og armerte flexirør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår som blant annet er modernisert med våtromsplater, innredninger og vannrør i 2020.

Flislagt gulv med gulvvarme.

Våtromsplater på vegger.

Panelbord i himling.

Gulvstående innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.

Nedfelt utslagsvask med ett-greps armatur.

Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør.



Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig avtrekksventil på vegg.

Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning


 TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fukt påkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater. Det gir økt risiko for skader og følgeskader ved en eventuell lekkasje. Om tettesjikt eksisterer har dette en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert og bør fornyes. Det er ikke tett overgang mellom sokkelflis og våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert etter produsentens anvisning. Risiko for skader og følgeskader ved en eventuell lekkasje. Tiltak bør påregnes.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall rundt sluk er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 2 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking mot våtsone da utslagsvask er montert mot yttervegg/grunnmur. Det ble ikke registrert indikasjoner på skader eller funksjonssvikt, og det er derfor vurdert som lite hensiktsmessig å foreta hulltaking og fuktmåling i andre vegger grunnet stor avstand til våtsone. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med modernisert innredning fra byggeår.
Innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap.
Oppvaskmaskin i benk.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med gulvbord av tre.
Vegger med malte flater og plater med flisimitasjon.
Himlingsflater med panelbord.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Ventilasjon og avtrekk

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. (TG2)
	Innredning	Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble ikke registrert forhøyede verdier. (TG1)
		Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
		Det er ikke etablert ventilrist i sokkel under kjøleskap. Risiko for utilstrekkelig luftgjennomstrømning bak kjøleskap. Tiltak bør påregnes.
		Hengsel på hjørneskap er defekt. Selger opplyser at ny er bestilt og skal skiftes.
	Avløpsrør	Deler av avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med gulvbord av tre.
Vegger med panel og malte flater.
Himlingsflater med panelbord.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--


Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har stedvis utlektede kjellervegger.
Gulvflater belagt med laminat, fliser, gulvbelegg og synlig muroverflate.
Vegger med panel og malte overflater.
Himlingsflater med panelbord.
Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

	Innerdører	Enkelte innerdører har noe overflateslitasje vurdert til å være av estetisk karakter.
--	------------	---

 TG 2	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Selger opplyser at det var tilfelle av fuktutslag og kalk/saltutslag på kjellervegg i en bod samt i hjørnet på vaskerom når veggene ble revet før oppbygning. Det ble utført overflatesøk med egnet instrument i bod som viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier og fuktvandring i konstruksjonen. Dette må ses i sammenheng med drenering. Tiltak må påregnes.
---	---	---

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk da det er etablert dampspærre i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader i området der hulltakingen ble utført, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Loft - innredet - 2.etasje

2. etasje er innredet med knevegger mot kaldtloft.
Gulvflater belagt med laminat og vegg til vegg teppe.
Veggflater med panel og malte overflater.
Himlingsflater med panel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon.


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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

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

Elementpipe fra byggeår.
Det er etablert ildsted i entré og i stuen.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendige trapper med repos av tre med rekkverk av tre.


 **TG 2** Innvendige trapper

<p>Trappen har ikke håndløper på begge sider i deler av trappen. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.</p> <p>Trappen er slitt/aldringspreget, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.</p>

Etasjeskiller - .

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Det er foretatt kryssmålinger i følgende rom: Soverom 1 i underetasje, stue i 1. etasje og loftstue i 2. etasje.

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

 Skjevhetmåling

<p>Det er mindre merkbare skjevheter i rom som ble målt med tanke på rommenes størrelse. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 8 mm på soverom 1, 10 mm i stuen og 25 mm i loftstuen.</p> <p>Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.</p>
--


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

Vannrør med rør-i-rør system fra 2016 og 2020.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast fra byggeår, 2016 og 2020.
Stakeluke er plassert i bod.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom.
Varmtvannsbereder på 194L fra 2020 er plassert på vaskerom.
Luft til luft varmepumpe monteret i 2018 er etablert i stuen.


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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe) | Ifølge huseier er det foretatt service på varmepumpe i 2021.

 TG 2 Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Radon

 TG 2 Radon | Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

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 bygnings sakkyndige 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: Ja

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår. Det er oppgradert noe i forbindelse med oppussing av våtrom og sikringsskap.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei


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: Det er utført egeninnsats på anlegg fra byggeår av selger som er utdannet elektriker.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

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

 TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er fremlagt rapport fra elektrofaglig foretak med registrerte avvik. Se egen rapport.


Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik må det utføres tiltak av elektrofaglig person/foretak.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner med liggende trekledning.


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

 **TG 2** Fasader ink. kledning

<p>Det ble registrert noe overflateslitasje samt svertesopp på fasadene. Tiltak bør påregnes.</p> <p>Det er usikkert om panelet er montert med tilstrekkelig lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.</p>

Dører og vinduer




Boligen har ytterdør av tre fra byggeår.
Balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 **TG 2** Vinduer

<p>Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/reprasjon da sikkerhetsmekanismen til flere vinduer er deffekt. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.</p>
<p>Dører</p> <p>Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.</p> <p>Det ble registrert knust glass på balkongdør i 1.etasje. Selger opplyser at dette skal skiftes før salg.</p>


Yttertak

Yttertak med saltakform av trekonstruksjon tekket med takstein fra byggeår. Selger opplyser at takstein er takfornyhet med vask, impregnering og overflatebehandling i 2020.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak
	Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra stigetrinn på taket, med den begrensning dette innebærer.
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking) Yttertaket med undertak og tekking er eldre enn 30 år, og har passert anbefalt brukstid. Selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Det ble i tillegg registrert råteskader på to vindskier. Tiltak må påregnes.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere Det ble stedvis registrert slitasje på beslag samt renner og nedløp. Tiltak bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stuen til nord-vestvendt terrasse med utestue på ca 59 m2.
Terrasse med rekkverk av trekonstruksjoner og gulvflater belagt med terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 0,91 meter.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) Terrassen har slitasesymptomer samt noe råteskader på gulv og rekkverk. Tiltak må påregnes. Enkelte fundamenter har skjevheter og er løse. I tillegg er ikke enkelte søylesko tilstrekkelig festet i fundamentet. Tiltak må påregnes. Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
---	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra loftstue til nord-vestvendt veranda på 9 m2.
Veranda med rekkverk av trekonstruksjoner og gulvflater belagt med terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 0,91 meter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom
 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) Veranda med rekkverk har noe slitasesymptomer. Tiltak bør påregnes. Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Terrasse i tilknytning til garasje på 13 m².


Terrasse med rekkverk av trekonstruksjoner og gulvflater belagt med terrassebord.


-  **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser / platting på terreng

Platting i tilknytning til inngangspartiet på 7 m².

Platting av trekonstruksjoner og gulvflater belagt med terrassebord.


-  **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

-  Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) | Det ble registrert noe slitasjesymptomer. Tiltak kan vurderes.

-  **TGIU** Fundamenter | Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Utvendige trapper

Trapper av trekonstruksjoner.

-  **TG 2** Helhetsvurdering | Trapper har noe slitasjesymptomer. I tillegg er trapp fra terrasse ned til bakkeplan kontakt ned mot grunn, noe som fører til større risiko for vannoppsug og råteskader. Tiltak bør påregnes.



Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner.

-  **TG 2** Grunnmur | Det registreres riss/sprekker på grunnmur eksempelvis ved soveromsvindu. Setninger kan ikke utelukkes. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov eller negativ utvikling.
- Det ble registrert en skade på grunnmur og ventil på baksiden av boligen. Tiltak bør påregnes.
-  **TGIU** Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.


Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Skrånende tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Bortledning av takvann						
 TG 2	<table><tr><td>Terrengfall fra grunnmur</td><td>Terrenget på baksiden av bygget har fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.</td></tr><tr><td>Fuktsikring av grunnmur</td><td>Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplis, og er i tillegg ført opp mot ytterkledningen. Konsekvens kan være økt fuktbelastning i veggkonstruksjonen grunnet fordampning fra grunnen. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Tiltak og ytterligere undersøkelser anbefales.</td></tr><tr><td>Alder</td><td>Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder og symptomer vurderes det at levetiden er passert. Opplysningen bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendige. Det må påregnes kostnader for utbedringer.</td></tr></table>	Terrengfall fra grunnmur	Terrenget på baksiden av bygget har fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.	Fuktsikring av grunnmur	Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplis, og er i tillegg ført opp mot ytterkledningen. Konsekvens kan være økt fuktbelastning i veggkonstruksjonen grunnet fordampning fra grunnen. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Tiltak og ytterligere undersøkelser anbefales.	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder og symptomer vurderes det at levetiden er passert. Opplysningen bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendige. Det må påregnes kostnader for utbedringer.
Terrengfall fra grunnmur	Terrenget på baksiden av bygget har fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.						
Fuktsikring av grunnmur	Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplis, og er i tillegg ført opp mot ytterkledningen. Konsekvens kan være økt fuktbelastning i veggkonstruksjonen grunnet fordampning fra grunnen. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Tiltak og ytterligere undersøkelser anbefales.						
Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder og symptomer vurderes det at levetiden er passert. Opplysningen bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendige. Det må påregnes kostnader for utbedringer.						


Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein.

 TG 2	Forstøtningsmurer	Skjevheter påvist. Selger opplyser at muren er tatt ned å satt opp igjen på et senere tidspunkt. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov eller negativ utvikling.
---	-------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp fra byggeår.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr 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.
---	--	--

Frittstående byggverk

Frittstående garasje i mur og trekonstruksjoner med liggende trekledning.
Yttertak med saltakform av trekonstruksjon tekket med takstein.
Elektrisk leddport og elbillader.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet overordnet vurdering av tilstanden og det er noe høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

Det ble registrert riss og sprekker i grunnmur og murgulv har slitasjeskader og sprekker. Det er ikke kjent om det fortsatt er negativ utvikling, eller om forholdet er stabilisert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov eller negativ utvikling.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige 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: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Underetasje: I entré er takhøyden målt til 2,31 meter og på bad er takhøyden målt til 2,26 meter.

1. etasje: I stuen er takhøyden målt fra 2,09 til 3,06 meter og på bad er takhøyden målt til 2,39 meter.

2. etasje: I loftstuen er takhøyden målt fra 1,38 til 3,04 meter og på soverom 4 er takhøyden målt fra 1,37 til 3,06 meter.

Til informasjon:

Deler av boligen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter grunnet skråhimling.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt perm med diverse dokumentasjon.

Fremlagt bolig og brannforebyggende kontrollrapport med avvik datert 14.02.2025,

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 24.10.2024, arbeidene gjelder bytte av innmat i sikringsskap.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn datert 31.05.2016 med registrerte avvik. Se i rapport under "Elektrisk anlegg" og eget dokument.

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 16.02.2025.

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 bygningsselementer 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 bygningskader, 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 bygningsselementer 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 varmtvannsbereider 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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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, varmpumper, 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.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 1.etasje]



Våtrom - [Fuktmåling bad 1.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad underetasje]



Våtrom - [Fuktmåling bad underetasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk vaskerom]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). -
[Fuktmåling i utleket kjellervegg]



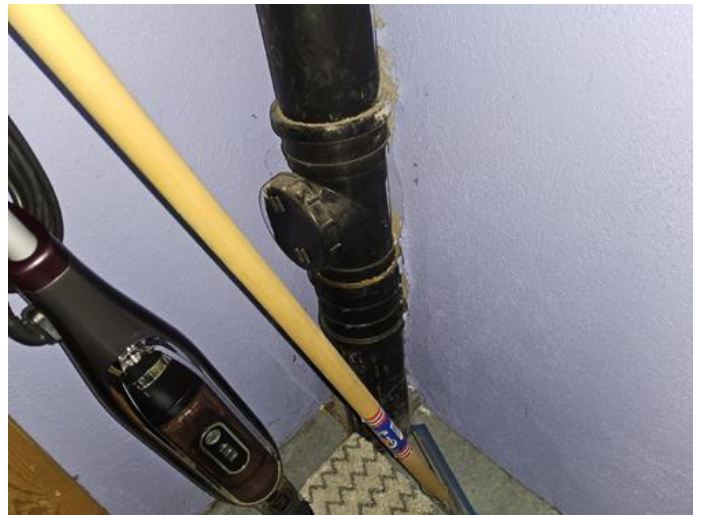
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Vanninntaksrør med hovedstoppekran]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør-systemet]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereder]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stakeluke]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



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

er inkludert i andre rom) - [Luft til luft varmepumpe]



Utvendig - [Løst og skjevt fundament til terrasse]



Utvendig - [Eksempel på riss/sprekk i grunnmur]



Utvendig - [Sprekker i grunnmur garasje]



Utvendig - [Skjevheter påvist forstøtningsmur]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Slemmestad Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	198240151
Adresse	Børønningen 23		
Postnr.	3472	Sted	BØDALEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1987	Hvor lenge har du bodd i boligen?	36
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind (Sparebank 1)	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Torill	Polise/avtalenr	23580630
		Etternavn	Foss Norman

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 Ved oppgradering av vaskerom i 2020, så vi antydning til saltutslag/fukt i det ene hjørnet.

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

Solheim Bygg AS og Asker og Røyken Rør AS (Eier er elektriker, utført elektrikerarbeid.)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad hovedetasje 2016 Bad og vaskerom underetasje desember 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Solheim Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad hovedetasje 2016: Badet er bygget opp etter byggebransjens våtromsnorm. Badegulv støpt med armert Weber baderomsstøp. To komponent smøremembran på gulv og fiberremse og diverse mansjetter i smøremembran på vegger. Fliser på gulv og vegger. Bad underetasje desember 2020: Bygget opp igjen etter byggebransjens våtromsnorm. 15 mm rupanel på vegg. Vegger kledd med Tetti 10 mm våtromsplater. Gulv er støpt med Weber baderoms støp. Alle skjøter på vegg, langs gulv, gjennomføringer satt inn med mansjetter og fiberrense vått i vått med Megaflex vanntett smøremembran, to strøk. Megaflex smøremembran på gulv med fiber armerings duk. Panel montert i tak. Slukmansjett montert i dusj. Fliser montert på gulv og vegger. Nytt rør i rør anlegg på begge bad og kjøkken, med fordelerskap i vaskerom. Oppgradering av vaskerom.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Dokumentasjon i perm

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

Saltutslag/fukt på bod i underetasje.
Ved oppgradering av vaskerom noe saltutslag/fukt i hjørne vaskerom.

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

I garasje

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, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Sprekker i mur garasje

11. 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

Takfornyng AS i 2020

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Dyprens av takstein. Påføring av impregnering, slik at steinen blir tett og ikke trekker vann, samt påføring av ca 500 my taksteinmaling. Dokumentasjon i perm.

12. 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 13.

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

Firmanavn

Askestad-Aas Elektro AS oktober 2024 Egeninnsats av eier som er elektriker

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppgradering av sikringskap 2024

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

Nei Ja Kommentar

Deler av anlegget

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

Nei Ja Kommentar

1 juni 2016 utført av Nettpartner Arena Dokumentasjon i perm

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

Nei Ja Kommentar

Lader i garasje med 16 A kurs

15. 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, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

Lecamur satt opp på dugnad bed byggestart 1987

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

Nei Ja

16.1 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

17. 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

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

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar 6 juli 2008 Vannskade bad hovedetasje. Dokumentasjon i perm.

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

Nei Ja Kommentar Tinglyst veirett oppkjøsel med gnr 37 bnr 795 Dokumentasjon i perm

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. 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

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Lås mekanisme for å sette vindu i luftestilling defekt.

Hoved soverom

Ett vindu kjøkken

Begge vindu, ene soverom underetasje

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 egenerklærings skjema. 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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 tilfredsstillere 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
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	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 overtakelse. 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	237	Bruksnr.	796	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Børønningen 23, 3472 BØDALEN								

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 814 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 814 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762755012
Navn	Røningsfeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.04.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8497/062762755012_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 814 m ² Formål Boliger Feltnavn A 2

ROYKEN KOMMUNE.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGS- PLAN FOR RØNNINGENFELTET, TEGN. NR. : 01 - MÅL 1:500 DATERT 13.01.1986

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Områder for boligbebyggelse.

a) I felt A, som har utnyttelsesgrad $max\ u = 0,20$, skal det oppføres frittliggende eneboliger.

Husene skal oppføres med etasjeantall som angitt på plankartet.

b) I felt B, som har utnyttelsesgrad $max\ u = 0,30$, skal oppføres sammenbygde boliger.

Husene skal oppføres med etasjeantall som angitt på Plankartet.

I felt A og i felt B skal det kunne anlegges garasje med oppstillingsplass for to biler pr. bolig.

Ved byggemelding skal garasje vises.

§ 3.

Trafikkområder.

Planeringsbredde skal være:

5,5 m for veg regulert i 8 m bredde.

4,5 m for veg regulert i 7 m bredde.

3,0 m for veg regulert i 4 m bredde.

3,0 m for gangveg regulert i 6 m bredde.

§ 4.

Fellesarealer.

Fellesarealene C og D er felles for reguleringsområdet.

Fellesareal C anlegges for lek og rekreasjon. I fellesareal D anlegges 5 biloppstillingsplasser.

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse

at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Videre skal det påse at bygningen i sammenhørende husgrupper får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Utvendig farge skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gjerder skal ikke være høyere enn 80 cm. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Tomtegrensen kan markeres med levende hegn. For tomter i sammenhørende grupper kan bygningsrådet kreve at det settes opp ensartet gjerde i henhold til plan godkjent av bygningsrådet.

c) De regulerte frisiktsområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende vegers nivå - gjerde i ikke sikt-hindrende utførelse kan tillates opp til 80 cm over de tilstøtende vegers nivå. Det tillates ellers ikke felles gjerde eller utført beplantninger som hindrer frisikt i vegkryss.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller offentlig ferdsel. Forhager, mellomrom mellom bygninger gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan for disse områder kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. uthus, garasjer, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

e) Antenneanlegg for radio og fjernsyn skal fortrinnsvis være fellesanlegg for størst mulig husgrupper.

f) Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Røyken kommune.

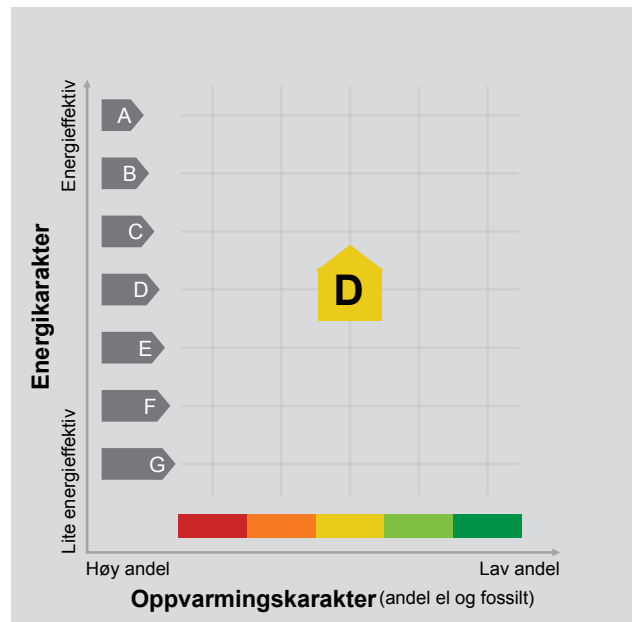
Vedtatt av Kommunestyret 17.april 1986- sak 20/86.



enova

ENERGIATTEST

Adresse	Børønningen 23
Postnummer	3472
Sted	BØDALEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	796
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8063575
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-41540
Dato	21.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 20 954 kWh pr. år

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

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	720 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt peisinnstans med peis**
- **Isolering av gulv mot grunn**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 kjøleskap 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 15: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

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



RØYKEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT
Tlf.: (02) 85 41 60
3440 RØYKEN

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99 nr. 2

BYGGHERRE: Torill og Erik Normann
Børønningen
3472 Dalbø

BYGNINGENS ART: BOLIGHUS PÅ GNR 37 BNR 796.

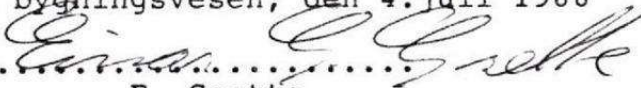
Bygningskontrollen har besikket huset på ovennevnte eiendom og gir herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende gjenstående arbeider blir utført:

1. Feiedør må ikke komme brennbart materiale nærmere enn 300 mm.
2. Feieluke monteres i pipe over tak.
3. Fullføre fundamentering og oppsetting av rekkverk på terrasse.
4. Mangler frisklufttilførsel til våtrom. Dette kan ordnes med spalte over eller under dør fra tiliggende rom.
5. Det må installeres røykvarsler på egnet sted, f.eks. i soveromsgang.
6. Husnummerskilt skal oppsettes og plasseres på et lett synlig sted fra veien.
7. Nedløpsrør for takvann må monteres.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdes innen 3 måneder.

Gjenpart sendt ansvarshavende Solheim og Follestad A/S,
Lønnevn. 1, 3472 Dalbø.

Røyken bygningsvesen, den 4. juli 1988


E. Grette
bygningskontrollør

Antall leiligh.: 1 Antall pipeløp: 1 Oppvarming:
Bad: 2 W.C.: 3 Komm.vann: ja Komm.kloakk: ja Komm.renov: ja



Asker
kommune

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

Dato: 05.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	237	Bnr:	796	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Børønningen 23, 3472 BØDALEN						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		<input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 05.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	237	Bruksnr.	796	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Børønningen 23, 3472 BØDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	5 268,98 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	5 358,00 kr
Vann	4 994,70 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker kommune

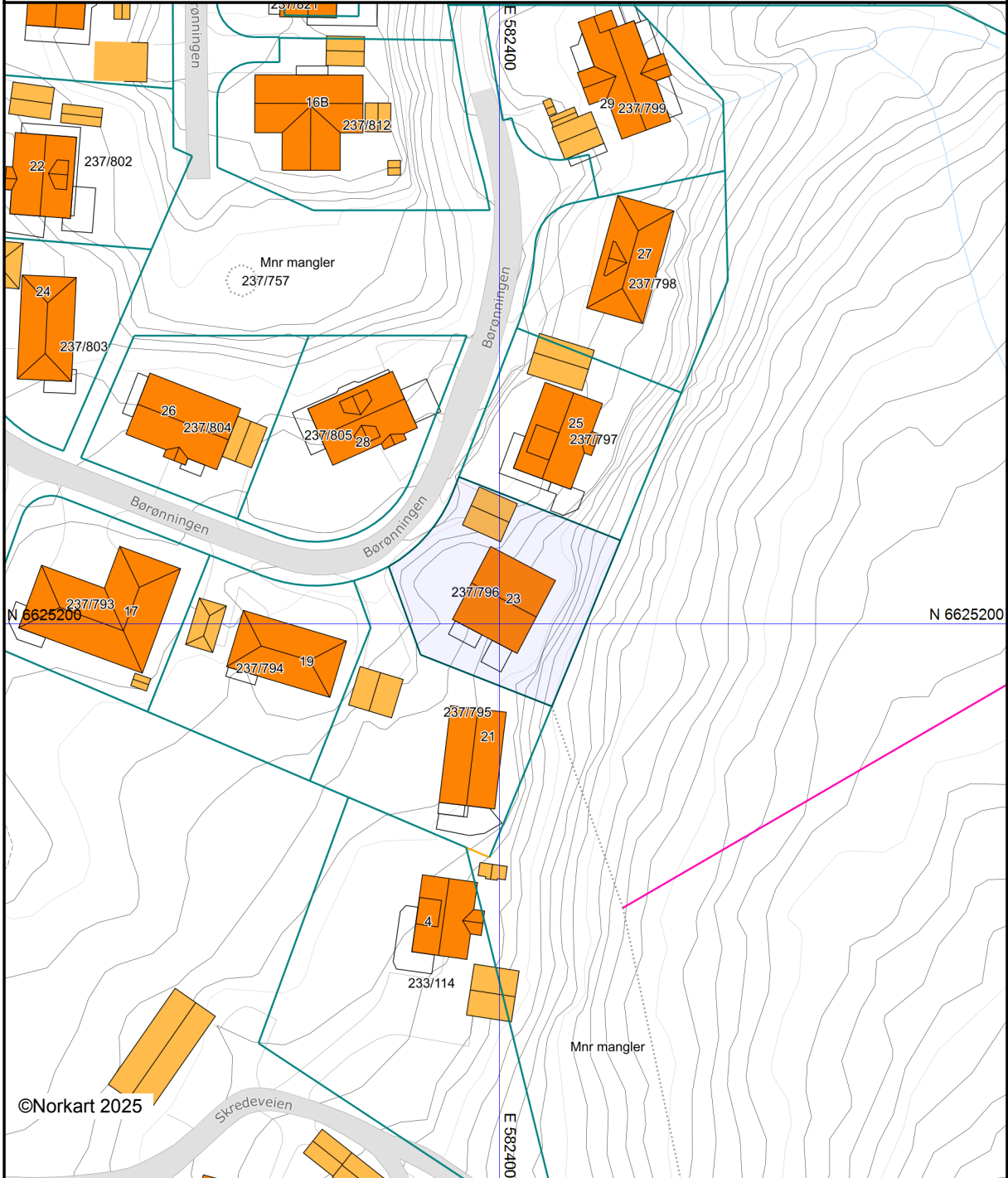
Grunnkart

Eiendom: 237/796
Adresse: Børønningen 23
Dato: 05.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



Asker kommune

Ledningskart

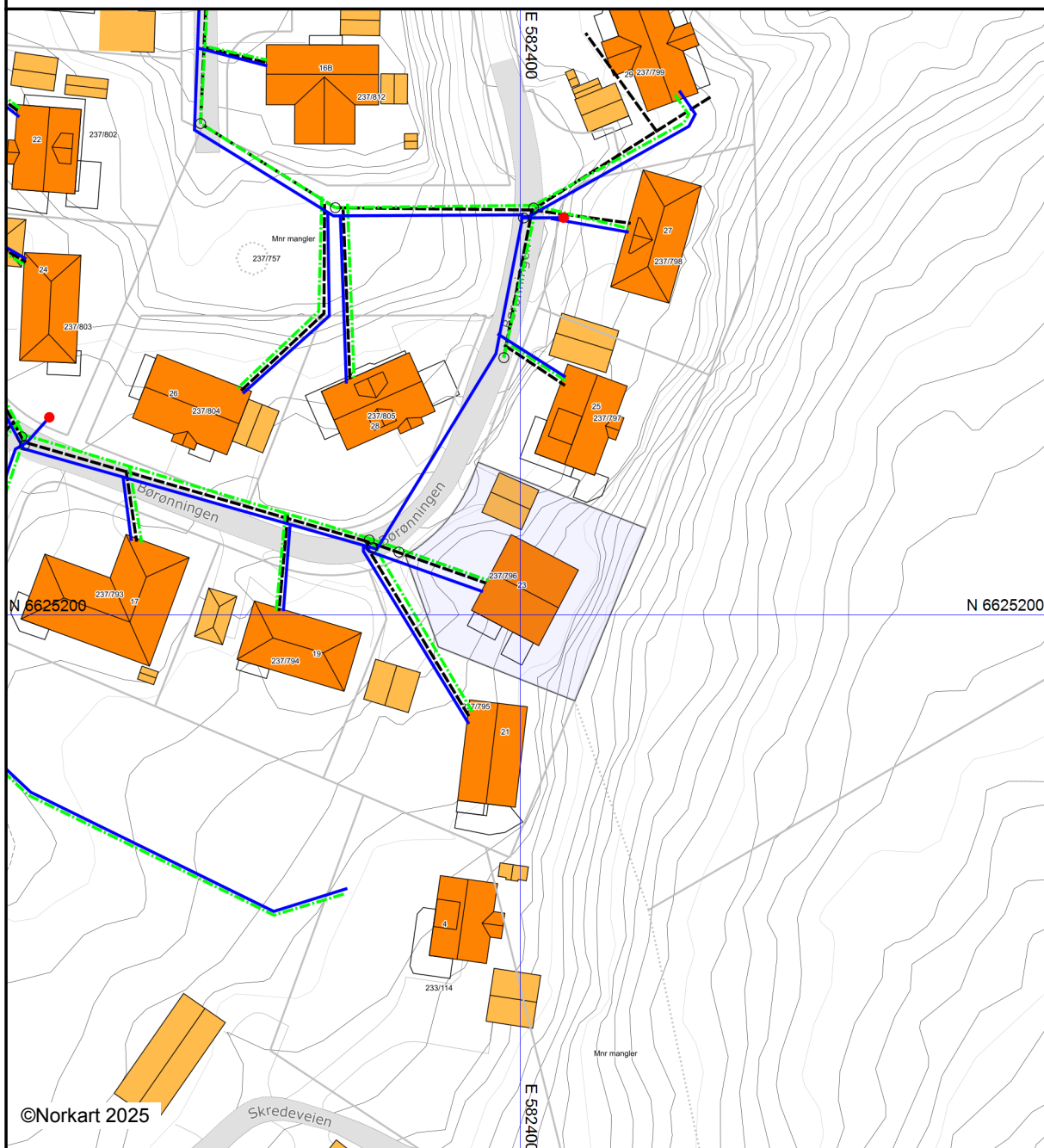
Eiendom: 237/796
Adresse: Børønningen 23
Dato: 05.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

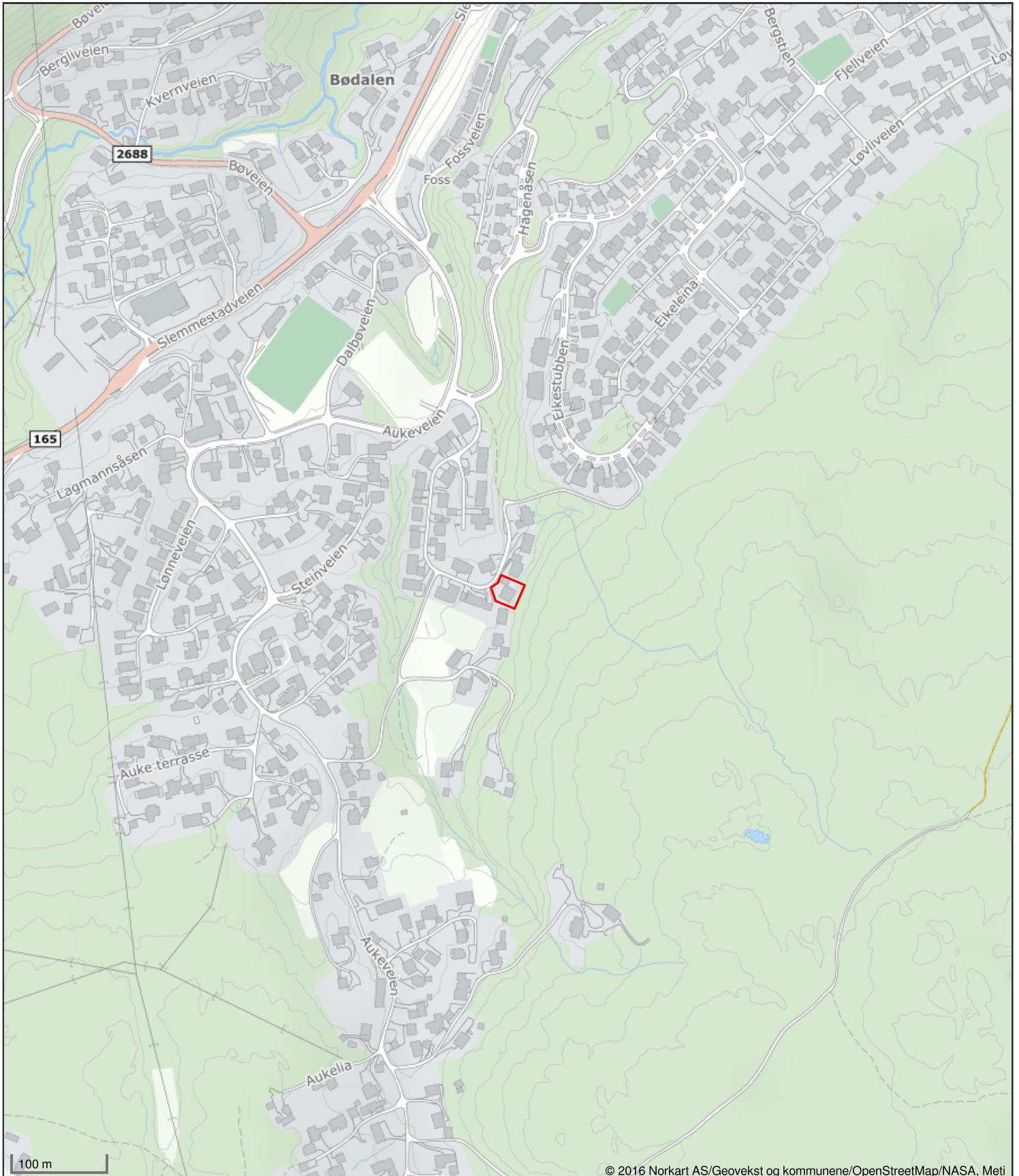
Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart for eiendom 3203 - 237/796//





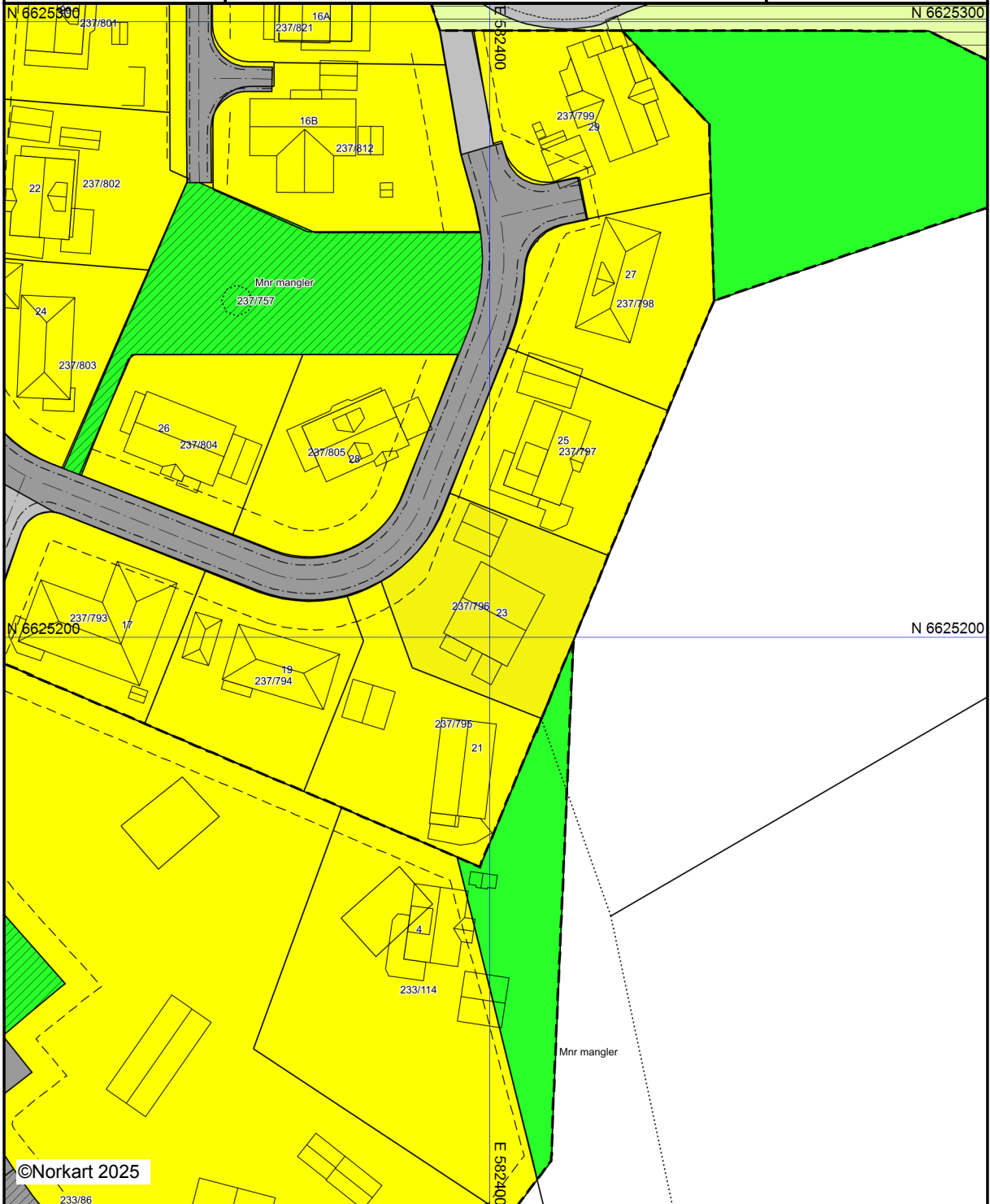
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 237/796
Adresse: Børønningen 23
Dato: 05.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

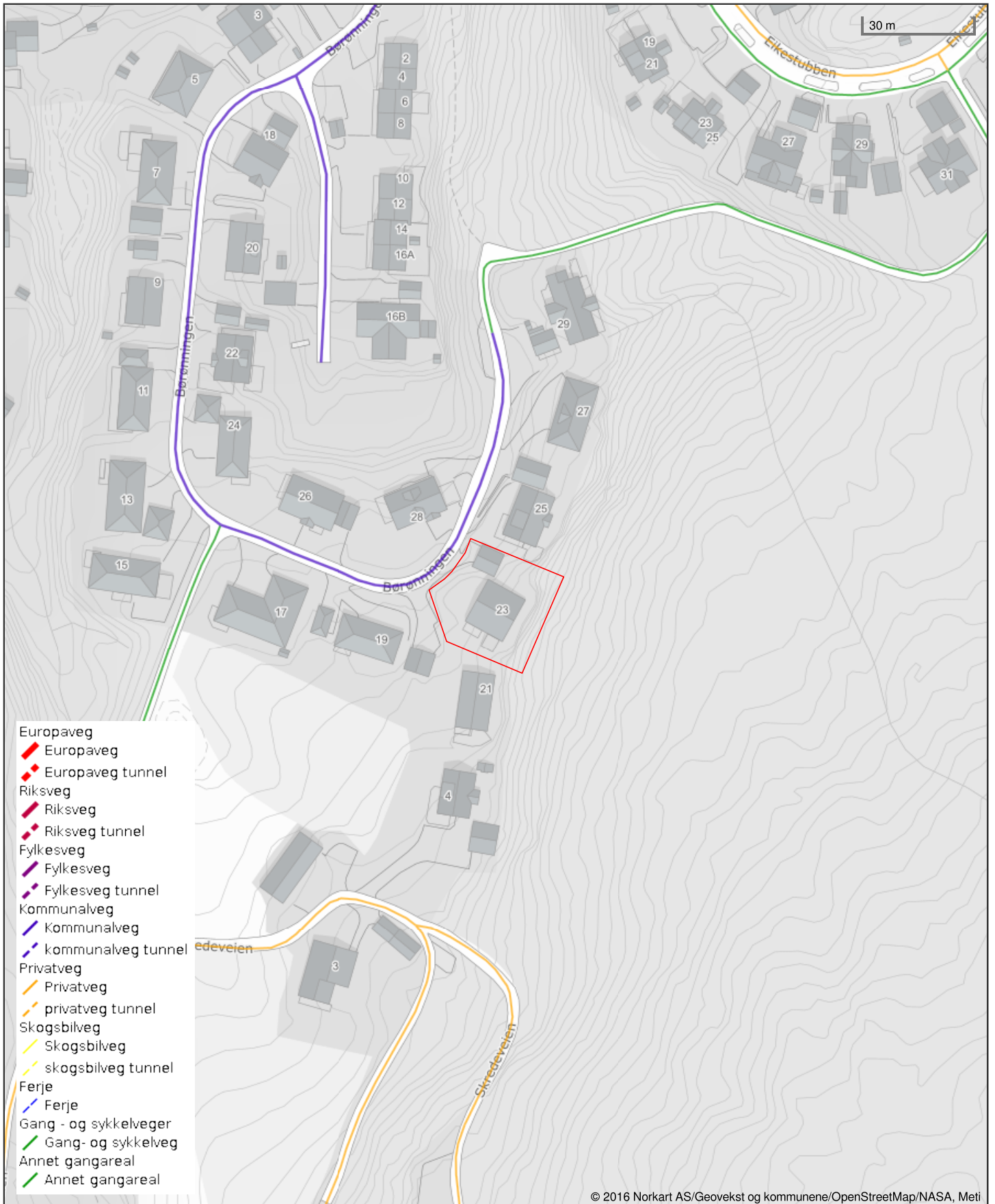
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 237/796//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 05.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	237	Bnr:	796	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Børønningen 23, 3472 BØDALEN						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

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