

# Ødegårdslia 39A

Nabolaget Ødegården/Morbergtoppen - vurdert av 75 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚶 Sørmarka	8 min 🚶
Linje 250, 250N, 255E	0.7 km
🚶 Heggedal stasjon	11 min 🚶
Linje L1	6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 7 min 🚶

## Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.)	13 min 🚶
276 elever, 16 klasser	0.9 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
334 elever, 20 klasser	1.2 km
Røyken videregående skole	13 min 🚶
820 elever	8.7 km
Bleiker videregående skole	15 min 🚶
460 elever, 32 klasser	9.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Rortunet Senter	12 min 🚶
-------------------	----------

«Rolig og trivelig nabolag. Fine muligheter for å gå tur. Kort vei til bussholdeplass.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

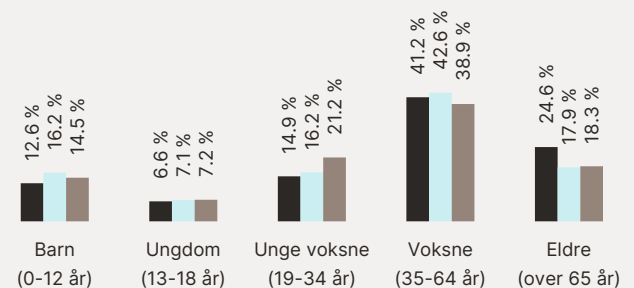


Kvalitet på skolene  
Bra 74/100



Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ødegården/Morbergtoppen	2 140	954
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Morbergtoppen Fus barnehage (1-5 ...)	8 min 🚶
93 barn	0.5 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (1-5 ...)	11 min 🚶
82 barn	0.7 km
Slemmestad barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
60 barn	0.8 km


## Dagligvare


Kiwi Rortunet	1 min 🚶
PostNord	0.4 km
Meny Rortunet	13 min 🚶


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået  
Lite støynivå 96/100



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100



 Gateparkering  
Lett 90/100

## Sport

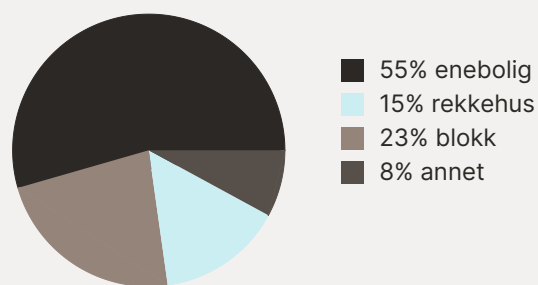
 Slemmestad idrettspark 2 min   
Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa... 0.6 km

 Sørmarka balløkke 16 min   
Ballspill 1.3 km



 SATS Slemmestad 13 min 



 Feel24 Slemmestad 18 min 

## Boligmasse

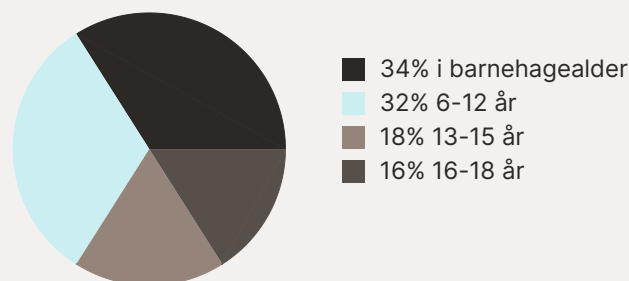


## Varer/Tjenester

 Rortunet Senter 13 min 

 Boots apotek Slemmestad 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

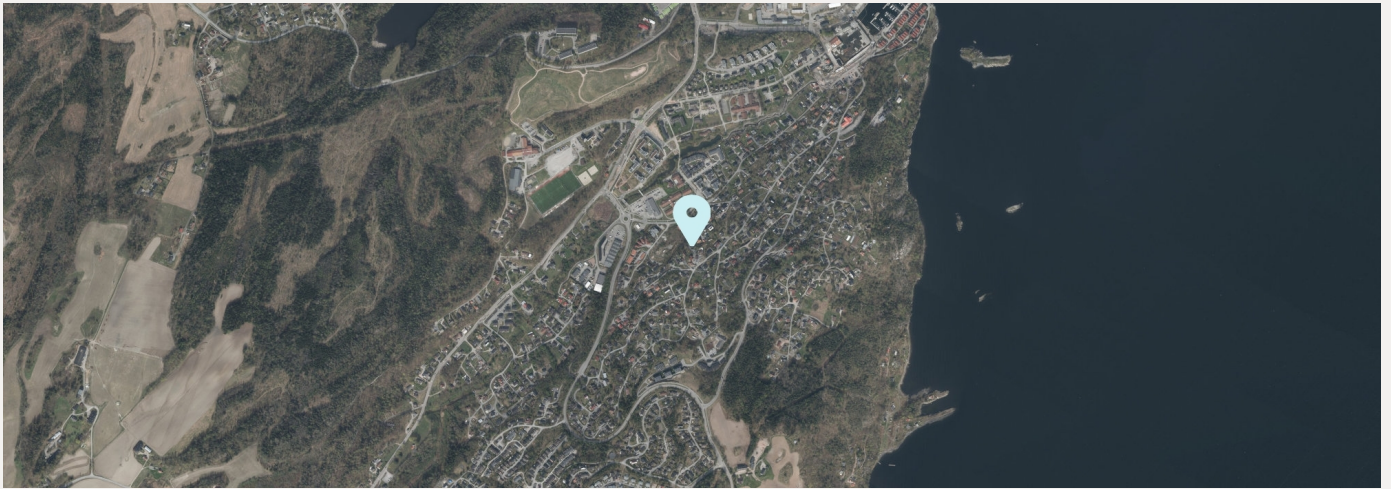
■ Ødegården/Morbergtoppen

■ Slemmestad og omegn

■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ødegårdslia 39A  
3470 SLEMMESTAD  
Gnr./Bnr.: 240/360  
Asker kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 127 m<sup>2</sup>  
Garasje  
Bruksareal: 33 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 160 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 02.10.2025

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Sverre Alexander Enersen

Mobil: 41454796

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	02.10.2025
Referansenummer	15076017
Meglerforetakets oppdragsnummer	188-25-0042
Hjemmelshaver/selger	Mette Helen Mostue
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Mette Helen Mostue
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	15.10.2025 10:36

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ødegårdslia 39A
Postnummer/sted	3470 SLEMMESTAD
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	240/360
Tomt	Eiet tomt: 1051 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2002		
Garasje	2003		

## Byggemåte

Enebolig med frittstående garasje beliggende på Slemmestad i Asker Kommune. Svakt skrånede tomt opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass, forstøtningsmur, uteplass og gangsti belagt med belegningsstein, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttervegger forblendet med liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Boligen har profilerte ytterdører i tre fra byggeår. Enkel og dobbel terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra byggeår. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet (vannbåren gulvvarme). Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk fra badetrom, vasketrom og kjøkken.

Enebolig over en etasje bestående av: Entré, vasketrom/toalettrom/teknisk rom, gang, 3 soverom, badetrom, kjøkken, spisestue og stue. Utgang fra stue til nordvest-vendt innglasset terrasse. Utgang fra kjøkken/spisestue til nordvest-vendt uteplass belagt med belegningsstein.

Frittstående garasje med bod og tilstøtende åpent skjul.

## 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	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Overflater gulv		
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		
		Fallforhold (gulv)		
Kjøkken		Overflater gulv	10	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	12	
Radon		Radon	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	13	
Dører og vinduer		Annet	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	15	
		Bortledning av takvann	15	

# 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)
1.etasje	113		14	127	30
	Entré, gang, vaskerom/WC, baderom, kjøkken, spisestue, stue og		Innglasset terrasse.		Uteplass
SUM	113		14	127	30
<b>Total bruksareal: 127 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan	33			33	
	Garasje og bod				
SUM	33			33	
<b>Total bruksareal: 33 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 109 m<sup>2</sup> P-ROM og 4 m<sup>2</sup> S-ROM.

Arealet på kaldtloft måles til ca. 15 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

# Rapport

## Våtrom

Baderom fra byggeår.

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate.

Vegghengt servantskap med skuffer og skap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.

Skap, speil og overlys med stikkontakt på vegg over servant.

Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare glassdører. Dusjbatteri tilkoblet hånddusj.


Gulvstående toalett.

Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.


Avtreksventil plassert i himling. Tilluftspalte under dør.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Sanitærutstyr / innredning | Innredningen har normal brukslitasje.

 Overflater vegger | Veggflater har normal brukslitasje.

 Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2 Ventilasjon | Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir, og effekten vurderes til å ikke være tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det | Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Overflater gulv | Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksempelvis i dusjsonen og ved toalettet. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er i tillegg registrert slitte/manglende flisfuger i dusjsonen. Utbedringer/oppgraderinger kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Fallforhold (gulv) | Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på ca. 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. 8 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Det er registrert en oppkant ved terskel på ca. 20 mm, men det kan ikke verifiseres om membranen har en tilsvarende oppkant bak terskellisten.

# Våtrom

Vaskerom/teknisk rom/toalettrom fra byggeår.  
Flislagt gulv med varme. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate.  
Vegghengt utslagsvask med ett-greps veggmontert blandebatteri.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.  
Avtreksventil plassert i himling. Tilluftspalte under dør.

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


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

	Overflater vegger	Veggflater har normal brukslitasje. Stedvise merker/sår er registrert. Overflatebehandling bør påberegnes.
--	-------------------	--

	TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Tiltak vurderes til å ikke være nødvendig, men jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	-----------------	---

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er ikke etablert tettesjikt i våtsone rundt utslagsvask. Fare for fukt i konstruksjon. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
--	---	---

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---





	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk (våtsonens plassering mot yttervegg) er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
--	------	-----------------------------------	---

## Kjøkken

---

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Kjøkkenøy med slette fronter fra 2013.  
Benkeplate med laminert flate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur.  
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap.  
Integrert komfyr, nedfelt platetopp og innedbygget ventilator i hjørnet.  
Integrert oppvaskmaskin under benkeplate.  
Integrert kjølehjørne.  
Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.  
Gulvflate belagt med laminat. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Innredning	Innredningen har normal brukslitasje. Det registreres enkelte hakk/merker/glipper på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	<b>TG 2</b> Overflater gulv	Glippe mellom laminaten og antydning til svelling er registrert ved oppvaskkum. Glippe/brudd i skjøt ved dør til entré. Ellers normal brukslitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Øvrige rom

---


Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte slette flater. Himlingsflater med malte slette flater. Profilerte innerdører. Oppvarming med elektrisitet (vannbåren gulvvarme). Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk fra baderom, vaskerom og kjøkken.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

## Loft - uinnredet / råloft

---

Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via takluke og stige i gangen.  
Isolasjon mot underliggende etasje.  
Synlige W-takstoler og undertak.  
Gulvet er stedvis kledd med panelbord.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk


 **TG 2**      Overflater vegger/undertak

Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak ved pipe, gradrenne og gjennomføring av ventilasjonsrør. Skyldes mest sannsynlig taklekkasje. Dette kan være gamle fuktmerker, men dette kan ikke sies med sikkerhet. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak, omfang og aktuelle tiltak. Kostnader for utbedringer bør påberegnes.

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

---

Elementpipe fra byggeår. Sotluke plassert i stuen.  
Peisovn med kleberstein og ubrennbart materiale på gulv av metall er plassert i stuen.

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

## Etasjeskiller - 1.etasje

---

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

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

 Skjevhetsmåling

Ingen merknader i rommene som er målt.

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

Boligen har vannrør med rør-i-rør system og noe kobber. Avløpsrør av plast.

Tekniskrom/vaskerom:

Vanninntaksrør av plast, stoppekran og vannmåler.

Tomantlet varmtvannsbereder på 180/115 liter fra 2020.

Fordelerskap for rør-i-rør system.

Fordelerskap for vannbåren gulvvarme.

Sentralstøvsuger er plassert på boden.

Avtreksvifte for baderom, vaskerom og kjøkken er plassert på kaldtloft.

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


Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme

 Vannbåren varme | Ifølge huseier ble det utført service på systemet for vannbåren gulvvarme i 2024.

 TG 2 Ventilasjon | Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på avtreksviften. TG2 settes på grunn av alder og lite avtrekk fra baderommet. Service anbefales.

 TGIU Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## 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 bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert på vaskerommet/teknisk rom.

63A overbelastningsvern.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Løs i stikkontakt ved/i overlys over servant på baderommet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

# Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Det registreres ellers ved stikkprøvekontroll enkelte svakheter/åpninger musebåndet. Musesperre bør etableres/utbedres.

Lister og panel rundt vinduer er montert uten glippe ned mot vannbrettet. Økt risiko for oppsug av vann i endeved og forkortet levetid av listert/panel rundt vinduer. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Dører og vinduer

---

Boligen har profilerte ytterdører i tre fra byggeår. Ytterdør til entré har 3-lags glassfelt. Enkel og dobbel terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra byggeår. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vinduer - Takvinduer - Dører

 **TG 2** Annet | Det mangler beslag på vannbord. Økt risiko for inn driv av vann i konstruksjonen og forkortet levetid på vindu og vegg. Beslag bør monteres.

## Yttertak

---

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av sutaksplater.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).  
Taktekkingen bærer noe preg av værslitasje og det registreres en del mose på taksteinen. Vedlikehold og eventuelle utbedringstiltak bør påberegnes. Det registreres i tillegg fuktskjolder og tegn på lekkasje ved takgjennomføringer og noe fuktskjolder ved gradrenner ved inspeksjon på kaldtloft. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak, omfang og aktuelle tiltak. Kostnader for utbedringer bør påberegnes.

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra stue til nordvest-vendt innglasset terrasse. Terrassen er oppført med støpt gulv mot grunn og er belagt med fliser. Innglassing/skyvedører med karmen/rammer av metall og 2-lags glass. Terrassen har varmekabler, terrassevarmer, belysning og stikkontakter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Platting på terreng

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

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra kjøkken til nordvest-vendt uteplass på ca . 30 m2, inngangsparti og gangvei med belegningsstein på mark. Uteplassen har Utebelysning, stikkontakter, levegg og markise.

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

Platting på terreng - Annet

	Platting på terreng		Noe ujevnheter og ugress er registrert. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	---------------------	--	---

	Informasjon		Eier informerer om at motor på markise ikke fungerer og må sveives inn og ut manuelt.
--	-------------	--	---

## Grunnmur, fundamenter

---

Plate på mark.

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

Grunnmur

	TGIU	Fundamenter		Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
--	------	-------------	--	--

		Byggegrunn		Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
--	--	------------	--	--------------------------------------


## Drenering

---

Svakt skrånede tomt med drenering fra byggeår.  
Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør, andre er avsluttet over bakkenivå.

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

Alder

	TG 2	Terrengfall fra grunnmur		Terrengfall rundt bygget har stedvis fall mot boligen. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på boligen. Tiltak bør iverksettes ved behov.
--	------	--------------------------	--	--

		Bortledning av takvann		Det kan ikke verifiseres at takvannet er ledet vekk fra boligen i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot boligen. Oppfølging og ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--	------------------------	--	---

## Forstøtningsmurer

---


Forstøtningsmur av betongstein.

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

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

## Frittstående byggverk - Garasje

---

Frittstående garasje er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur/ringmur i betong/murkonstruksjoner (lettklinkerblokker). Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Garasjeplass på 25 m<sup>2</sup>, bod på 8 m<sup>2</sup> og tilstøtende skjul på 5 m<sup>2</sup>.

Garasjen har innlagt strøm, belysning og elektrisk leddport i metall.

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

 Frittstående byggverk      Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

## 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. Brannslange på vaskerommet.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei. Utgått på dato og ikke montert i taket. Eier anskaffer og monterer ny røykvarsler.

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.

I stue, soverom, baderom og gang er takhøyden målt til 2.38 - 2.39 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.  
Fremvist tegninger av boligen, datert 01.01.2001. Stemplet og datert 30.10.2001 og 12.12.2001.  
Fremvist tegninger av garasjen, stemplet og datert 05.06.2003 og 24.06.2003.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er fremlagt tilbud fra Grønn Fokus datert 12.03.2014, vedrørende skyvedører og vinduer til sommerstue.  
Fremlagt faktura vedrørende nye termostater til vannbåren gulvvarme, datert 11.08.2017.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.

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.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 08.10.2025.

## 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.

### 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, 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 skjvhet 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.



Våtrom - [Sluk på baderommet ]



Våtrom - [Sluk på vaskerommet ]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]

Schneider Electric		KURSOVERSIKT		KFT	
Anlegg i		Dette installasjon		02250101	
Linje	Prosjekt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt
1	DELDER	25	16		
2	KOJDER	20	4		
3	OVVASKEMASKIN	16	10		
4	KOJDER	40	10		
5	HALL - GANG	16	2,5		
6	VASKEROM - TÅRSTRØMME	16	2,5		
7	VASKEMASKIN	16	2,5		
8	STØPPEKRAAN - BOD	16	2,5		
9	SOL 1-2-3	16	2,5		
10	KJØKKEN	16	2,5		
11	STUE	16	2,5		
12	240V STIKK LYS	16	2,5		
13	INNEKLEDDER FOR BOD KJØKKEN				
14	KJØKKEN				
15	TOPPENK VASSLETT				
16	GANG	16 G	2,5*		Kone
20 OVERBLASTNINGVERN		43			
TILNEMME I SOLS ROM KJØKKEN GV-WR11 V/STØPPEKRAAN I VASKEROM					

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap ]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Vanninntaksrør, stoppekran og vannmåler ]



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



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

**WITAPEX TAPPEVANNSYSTEM**

Rørleggerfirma: *Søft fra Høyre*      Leverandør: **WITASO** *Søft fra Høyre*  
WITASO AS  
KROKSTADVEIEN 1  
1405 HØYRE  
TELF: 04 91 91 00 - TELEFAX: 04 91 91 20

KALDTVANNS-KURSER			VARMTVANNS-KURSER				
KURS NR.	NAVN PÅ TAPPESTED	RØR DIMENSJON	REMERKNING	KURS NR.	NAVN PÅ TAPPESTED	RØR DIMENSJON	REMERKNING
1.	Kjøkken	15 mm	Opp	1.	Kjøkken	15 mm	Opp
2.	Servant Bad	15 mm	"	2.	Servant Bad	15 mm	"
3.	Bidett	15 mm	"	3.	Bidett	15 mm	"
4.	Dusj/Badelokk	15 mm	"	4.	Dusj/Badelokk	15 mm	"
5.	Wc/Wc	15 mm	"	5.			
6.	Soaleff. Bad	15 mm	Med	6.			
7.	Varbør	15 mm	"	7.			
8.				8.			
9.				9.			
10.				10.			
11.				11.			
12.				12.			
13.				13.			

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



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for vannbåren gulvvarme, ekspansjonstank og pumpe]

# Egenerklæring

Ødegårdslia 39A, 3470 SLEMMESTAD

08 Oct 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ødegårdslia 39A	Ødegårdslia 39A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her kontinuerlig siden november 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

Selger

Mostue, Mette Helen

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tok ut badekar og bide. Montert dusjvegger

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje fra vannrør under kjøkkenbenken

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vannrør

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Omega VvsBerger

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2024

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Service på varmeanlegg

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

.rørleggerkompaniet

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Skjønner ikke spørsmålet. Sommerstua er på 14,2 M/2

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt Sommerstue

**25.1.2 Årstall**

2016

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Grønt Fokus monterte

**25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Grønt Fokus

**25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**



Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95368203**

# Egenerklærings skjema


Name

Date

Mostue, Mette Helen

2025-10-08

Identification

 **bankID** Mostue, Mette Helen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Mostue, Mette Helen

08/10-2025  
15:56:21

BANKID



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	240	<b>Bruksnr.</b>	360	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ødegårdslia 39A, 3470 SLEMMESTAD								

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.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 051 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #8 Nullvekst nord <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	<b>Delareal</b> 1 051 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	062762756009
<b>Navn</b>	Ødegårdsmarka
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.08.1984
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8555/062762756009_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8555/062762756009_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 051 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger



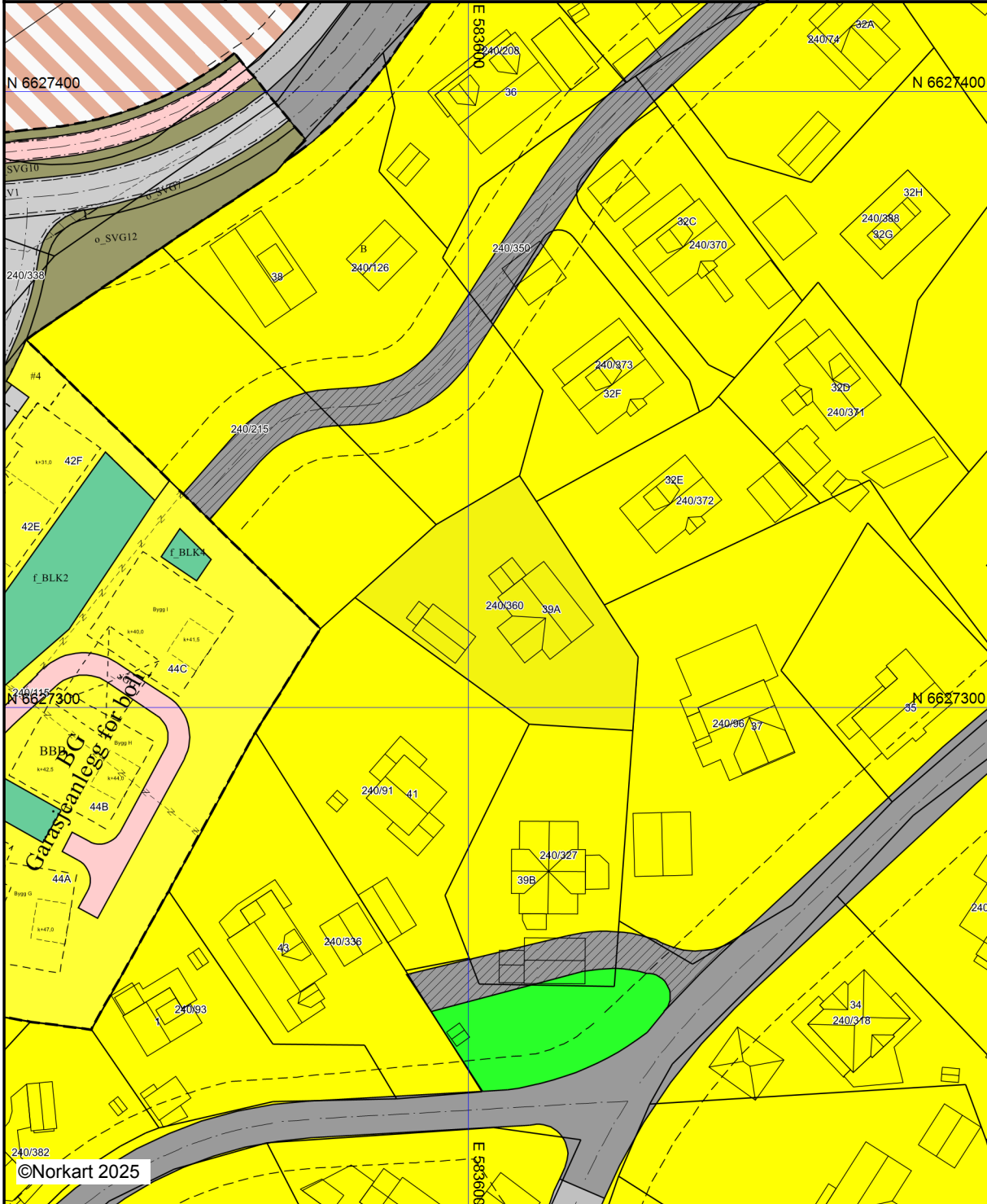
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 240/360  
Adresse: Ødegårdslia 39A  
Dato: 22.09.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

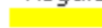







©Norkart 2025

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

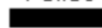



















### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjørveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Annet kombinertformål

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Lekeplass
-  Kjørveg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØDEGÅRDSMARKA

Arkiv 504.560-09

Plan datert 20.10-83, stadfestet av fylkesmannen i Buskerud 16.08-84, bestemmelsene revidert av kommunestyret i sak 26/86 den 17.04-86 og stadfestet av fylkesmannen i Buskerud 28.09-87.

## § 1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

## § 2

Reguleringsplanen er stadfestet som forenklet plan, jfr. bestemmelsene i bygningslovens § 26 nr. 2.

Før byggemelding og søknader om fradeling av tomter behandles, skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan for vedkommende byggeområde eller så stor del av dette som etter bygningsrådets skjønn bør detaljplanlegges samlet.

Delings- og bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, eiendomsgrenser, adkomst og all bebyggelse.

Del av byggeområdene langs Sundbyveien har høyere trafikkstøyniv enn det som vanligvis aksepteres for boligområder og kan bebygges ned mot regulert byggegrense bare i den utstrekning det ved støyskjerming sørges for å redusere trafikkstøynivået, slik at dette ved bolig ikke overstiger 55 dBA, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

## § 3

### Områder for boligbebyggelse.

- a) I områder regulert til boliger kan oppføres bolighus i 1 etasje med maks. takvinkel på 45 grader. Underetasje og loftsetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, og der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

Ny bebyggelse, herunder også tilbygg, bør forøvrig søkes tilpasset bebyggelsens karakter i strøket.

- b) Utnyttelsen for den enkelte tomt er bestemt til maks. 15 %, og beregnes som forholdet mellom bebygget areal (inkl. garasje/uthus) og tomtens areal.
- c) Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet i tilknytning til bolig tillate forretnings- og/eller verkstedvirksomhet, som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til ulempe for beboerne i strøket.

- d) Det kreves 1 garasje plass og 2 parkeringsplasser på hver tomt.

Garasjer som legges parallellt med vegen kan, dersom forholdene ellers ligger til rette for det, plasseres i en avstand på inntil 2 m. fra tomtens grense mot veg. Garasje som bygges med garasjeport mot veg, skal plasseres i en avstand av minst 6 m. fra opparbeidet vegkant.

#### § 4

#### Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for arealet, må en bl.a. påse at gangvegforbindelsen mellom Morbergfeltet via planlagt gangbru over Nyveien og Ødegårdsmarka blir ivaretatt.

#### § 5

#### Friområde/fellesområde.

På områder som på planen er betegnet med lek/idrett kan det, etter bygningsrådets bestemmelser, tillates oppført bygning, redskapsskur, lekestativer m.v. som har sammenheng med reguleringsformålet.

#### § 6

#### Trafikkområder.

- a) Regulerte kjøre- og gangveger er på planen vist med regulert bredde. Planeringsbredde for den enkelte vegtype skal være samsvar med Røyken kommunes vegnormaler.
- b) Avkjørsel til offentlig veg skal utformes i samsvar med "kommunalteknisk norm" hva frisikt, kurvatur og stigningsforhold angår.

Fellesadkomster skal ha regulert bredde på 6 m. med planeringsbredde på 3,5 m.

Fellesadkomster utover de som er vist i planen, kan godkjennes av bygningsrådet.

#### § 7

#### Fellesbestemmelser.

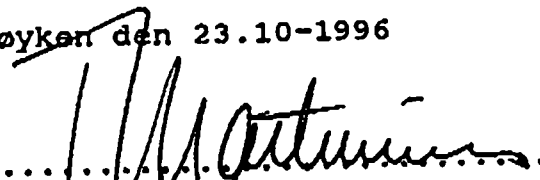
- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger, påse bebyggelsen får god form og materialbehandling.
- b) Gjerder mot veg, oppføring av murer og skjermvegger skal godkjennes av bygningsrådet.

- c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller offentlig ferdsel. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) De regulerte frisiktområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder m.v. som rager mer enn 0,5 m. over de tilstøtende vegers nivå.
- e) Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Røyken kommune.

----- # -----

Disse bestemmelser er i samsvar med fylkesmannens stadfesting 16.08-84, kommunestyrets endringsvedtak i sak 26/86 vedtatt den 17.04-86 og stadfestet av fylkesmannen i Buskerud den 28.09-87.

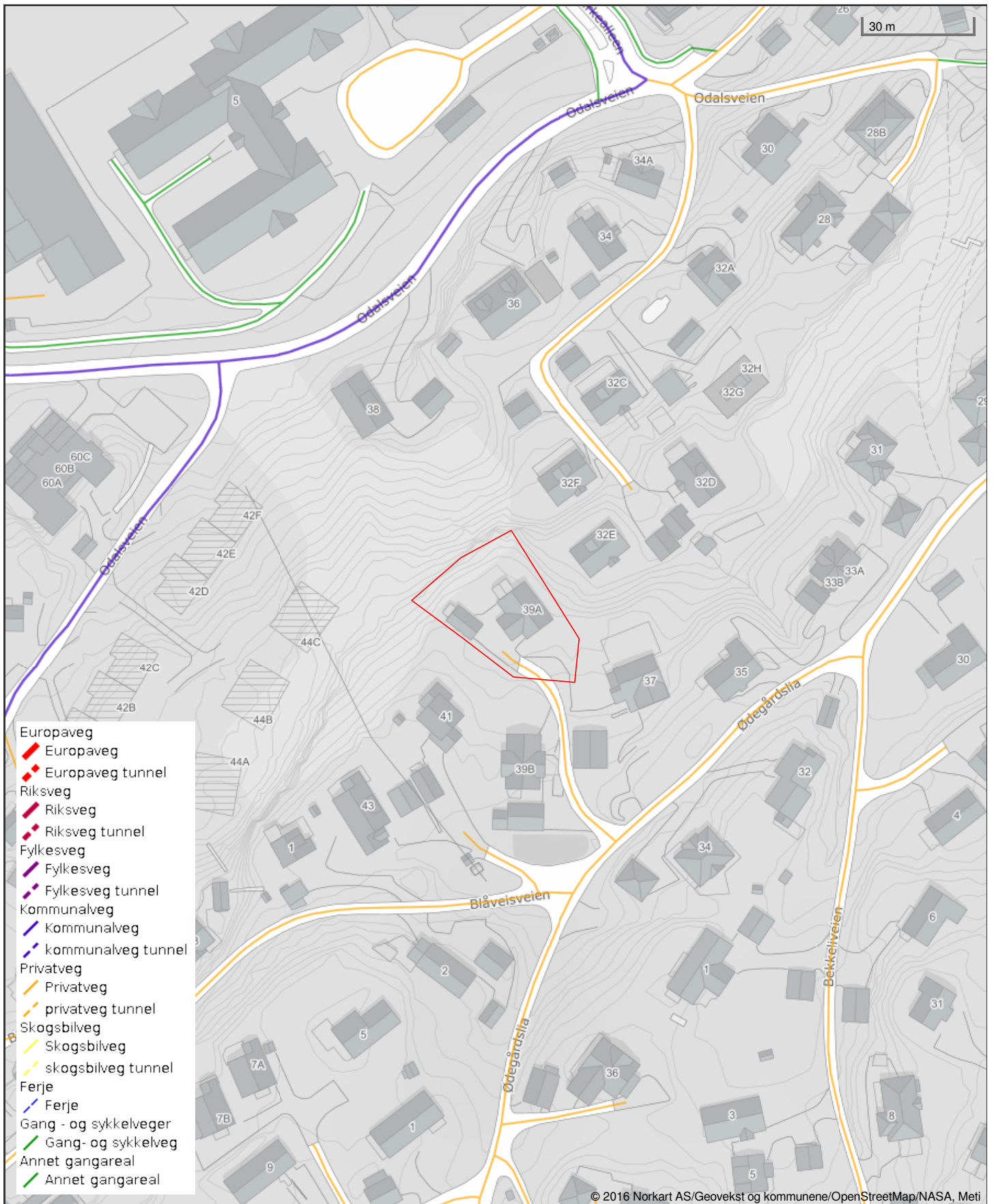
Røyken den 23.10-1996

  
.....  
Terje Martinsen  
ordfører



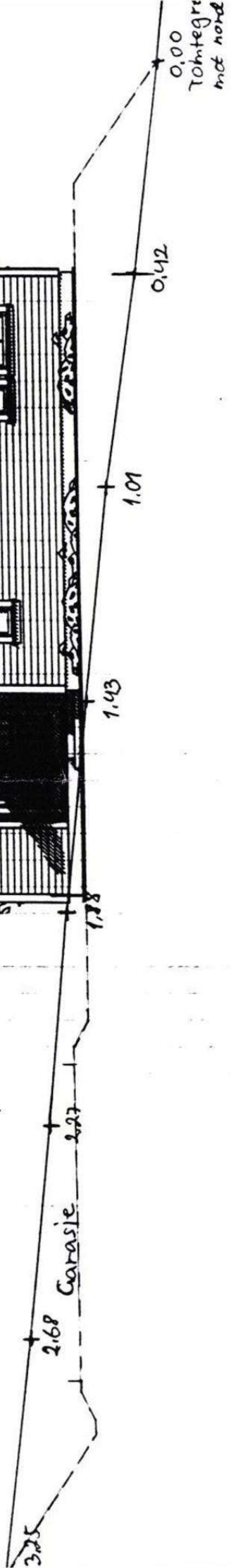
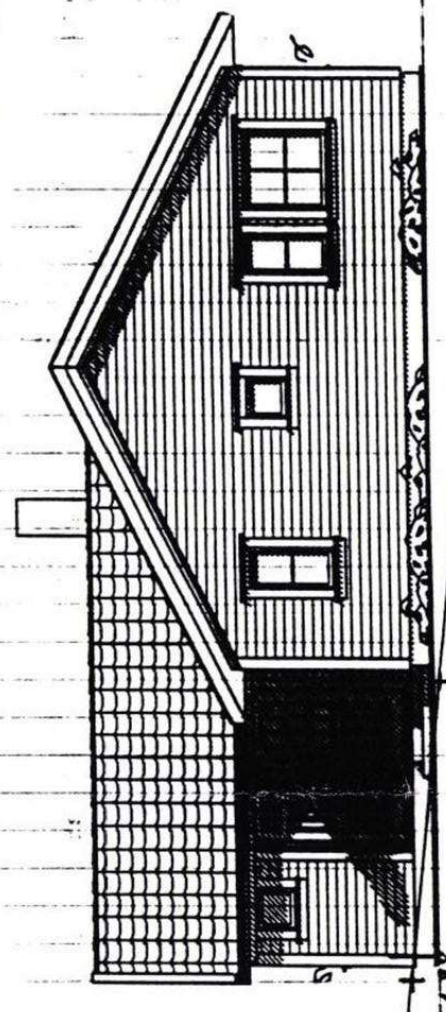


# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 240/360//



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.

RØYKEN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
24.01.2001	
Saksbehandler: P. HO/91	
Saksbeh.	GM
Ordrening	SA



di: Egeblen  
Heste Ene

Isle Sablitz

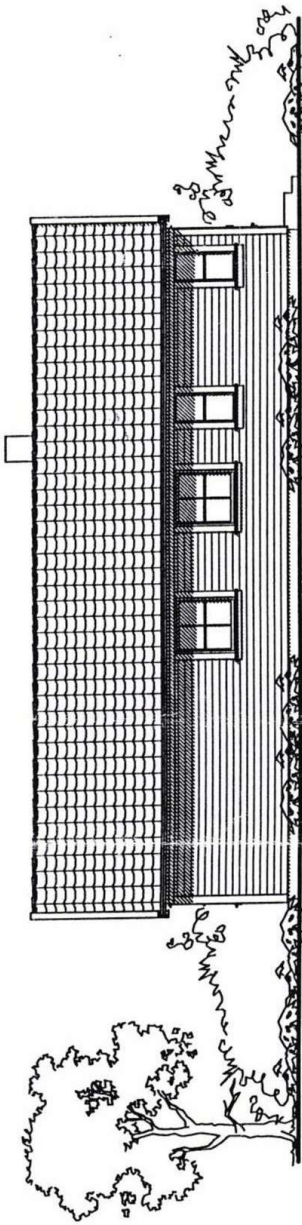
set: Emma Gjendem sk

Solbrøyen, Ok.

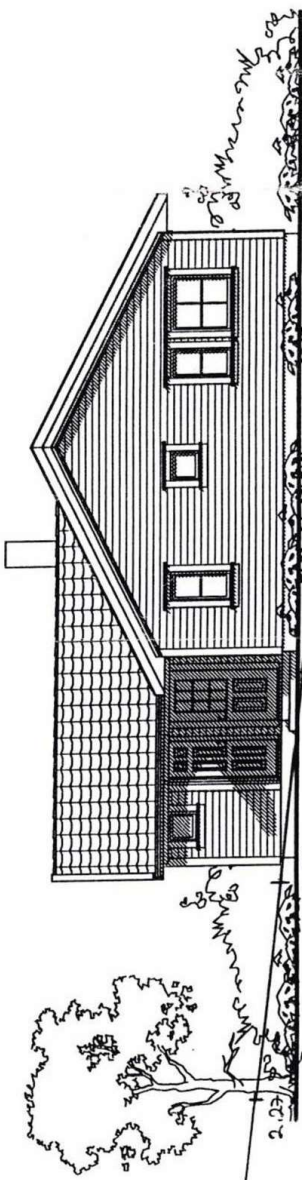
Per Blomkvist o.k.

SA: JB

OK. Per Blomkvist.



FASADE MOT



FASADE MOT

- PLANERT TERRENG
- - - NAVARENDE TERRENG
- === SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPALLGENDE
SÅKANGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	GLENNINGÅENDE

ARKIV

ROYKEN KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

30 OKT 2001

A. S. stalle P. 40/91

A. stalle S.

Saksbeh. GA

Driftsbym.

BYGNINGSSJEFEN I ROYKEN  
Dato: 12/12-01 Saknr.: 0539/01

E.T. 14.09.01  
E.T. 07.06.01  
E.T. 16.05.01  
E.T. 03.05.01

SEN. DATO

VAL: 1:100 DATO 01.01.2001

ANSV. G. PRESTBERG B.W.P.

KONTROLLERT: [Signature]

PROSJEKT: 2374 A3-18473

TEGN. NR.

TLTAKSNMER: PER BLOMKVIST

BYGGEPLASS: ØGEGÅRDSLIA 39 3470 SLEMMESTAD

TEGN. TYPE: FASADER

HISTYRE: SOLBREKKE  
BL. 19 VAR.

KONSULENT: HØYEN BRANT

ARKITECT: BLOCK WATNE AS.

**Block Watne**

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

REV. KUNDETILPASSET

REV. BESKRIVELSE

REV. TOMTEGREN  
B mot nord

0.00

0.42

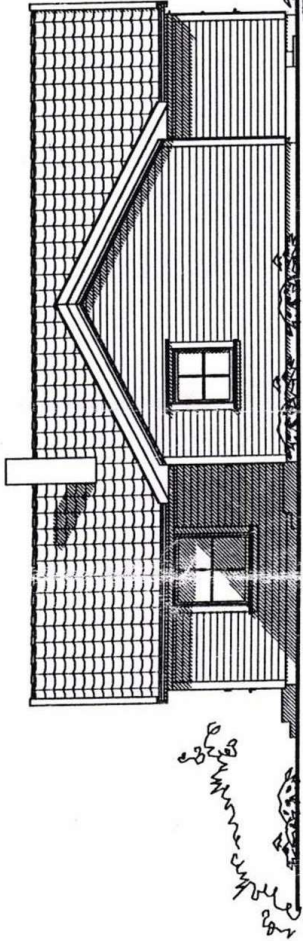
1.01

1.43

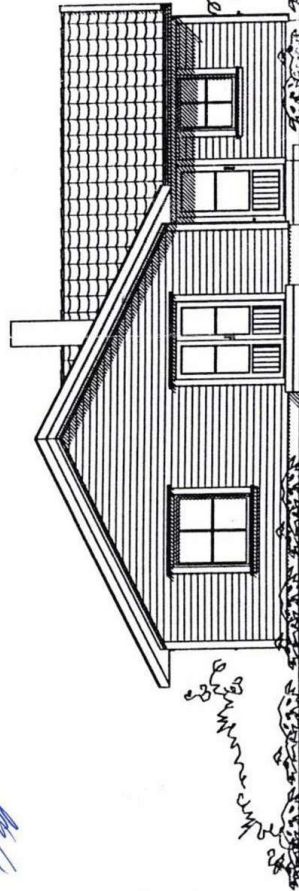
1.88

ok: *Egg Nilsen*  
 Helle Eide  
 Ask & Solmann  
 sett: Sma Gendem OK  
 Sma Gendem. OK  
 Byg. Blokk OK  
 Sma Gendem

OK Per Blomkvist.  
 SHT: *[Signature]*



FASADE MOT



FLAERT TERRENG  
 NAVARENDE TERRENG  
 SNØFANGER 0.12  
 0.00  
 1.21  
 1.46  
 1.97

FASADE MOT 0.65

ARKIV

RØYKEN KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT

30 OKT 2001

Ark.kunde P  
 Ark.kunde S  
 Lofft  
 Saksbok  
 Sakshandling  
 Godkjenning

BYGNINGSJEFFEN I RØYKEN  
 Dato: 12/11-01, Saknr.: 0939/01

E.T. 11.06.01  
 E.T. 07.06.01  
 E.T. 15.05.01  
 E.T. 09.05.01

REV. D  
 REV. C  
 REV. B  
 REV. A

ULIKSHVÆR  
 BYGGEFASSE  
 TEKN. TYPE

PER BLOMKVIST  
 ØGEGÅRDLIA 39 3470 SLEMMESTAD  
 FASADER

HISTYPE  
 SOLBREKKE  
 BL 19 VAR.

KONKURENT  
 HANDELANUT

ANSVARLIG  
 PROSJEKTERENDE  
 B.W.P.

KONTROLLERT  
 2374

TEGN. NR.  
 A3-18472

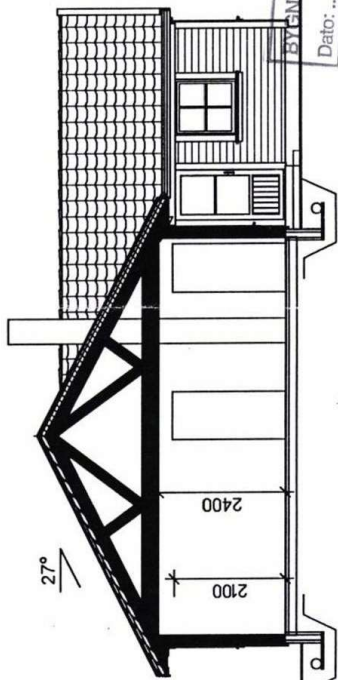
BLOCK WATNE PROSJEKTERING  
 POSTBOKS 822 819 FREDRICKSTAD  
 TLF. 98382000 FAX 98382001



SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLUGENDE
BÅNKGANGSDØR	UTENPÅLUGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLUGENDE
HØVEDNINGANGSDØR	

TEGNINGEN MÅ HVÆRKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

ARKIV



BYGNINGSJEFFEN I RØYKEN  
 Dato: ..... Saknr.: .....

RØYKEN KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT

10.05.01  
 15.05.01  
 03.05.01

E.T. 11.06.01  
 E.T. 07.06.01  
 E.T. 15.05.01  
 E.T. 03.05.01

SEN. MAL 1:100  
 DATO 01.01.2001

ANSVARIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLER: [Signature]

PROSJEKT 2374  
 TEKN. NR. A3-18471

HISTYPE SOLBREKKE  
 BL 19 VAR.  
 KONSULENT: HANSEN/BRANT

ARHITEKT: BLOCK WATNE AS.  
 BLOCK WATNE PROSJEKTERING  
 POSTBOKS 822 1616 FREDRIKSTAD  
 TLF. 68962000 FAX 68962001

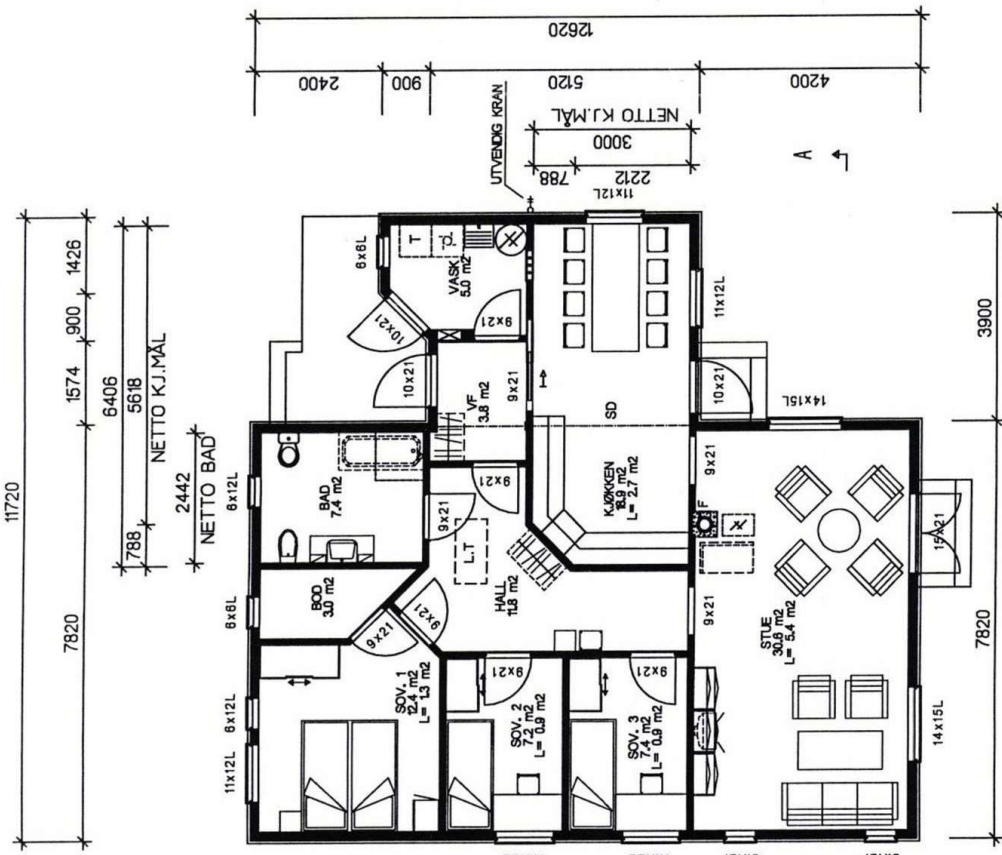
REV. D REV. C REV. B REV. A  
 TILTAKSHVER. KUNDETILPASSET  
 REV. BESKRIVELSE

PER BLOMKVIST  
 ØGEGÅRDSLIA 39 3470 SLEMMESTAD

PLAN - SNITT



TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

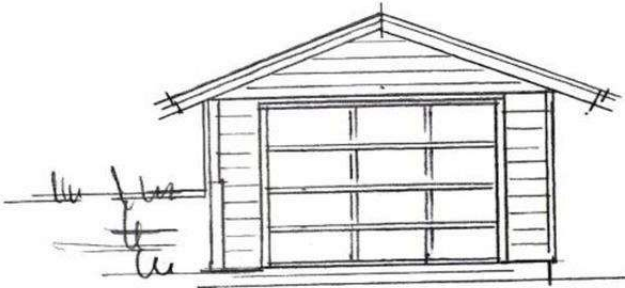


HOVEDPLAN

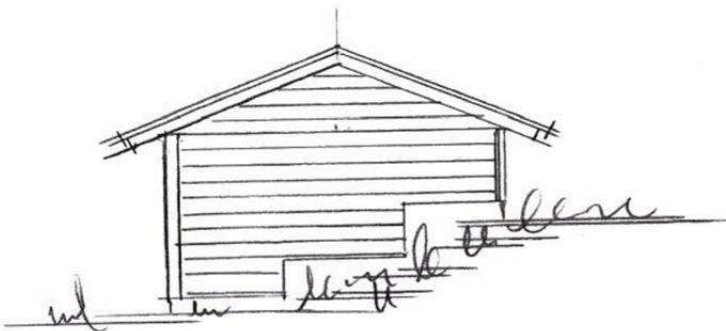
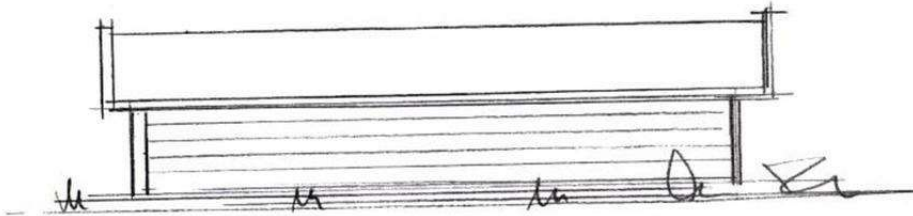
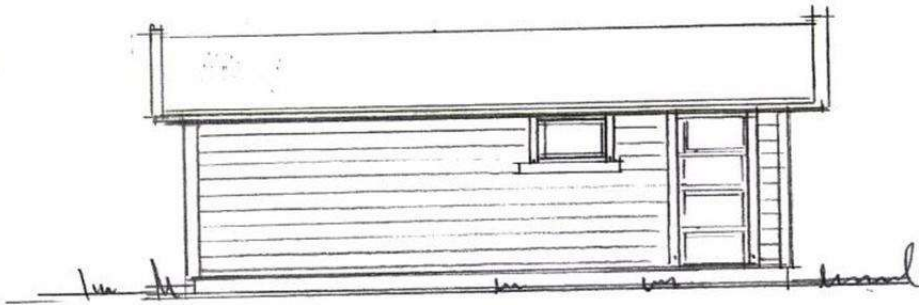
- SD = SYNLIG DRAGER
- D = SKJULT DRAGER
- B = BARVEEGS
- 1 = NETTO LYSAREAL
- L = LUKKEVINJUL
- F = FAST KARM

	BRÅ	F	BA
UTVENDIG BOO	5,00 m <sup>2</sup>	0,8	3,00 m <sup>2</sup>
1. ETG.	107,33 m <sup>2</sup>	1,0	107,33 m <sup>2</sup>
SUM HOVEDLEIIGHET	112,33 m <sup>2</sup>		110,33 m <sup>2</sup>
GRUNNPLATE	120,30 m <sup>2</sup>		BYA = 22,90 m <sup>2</sup>

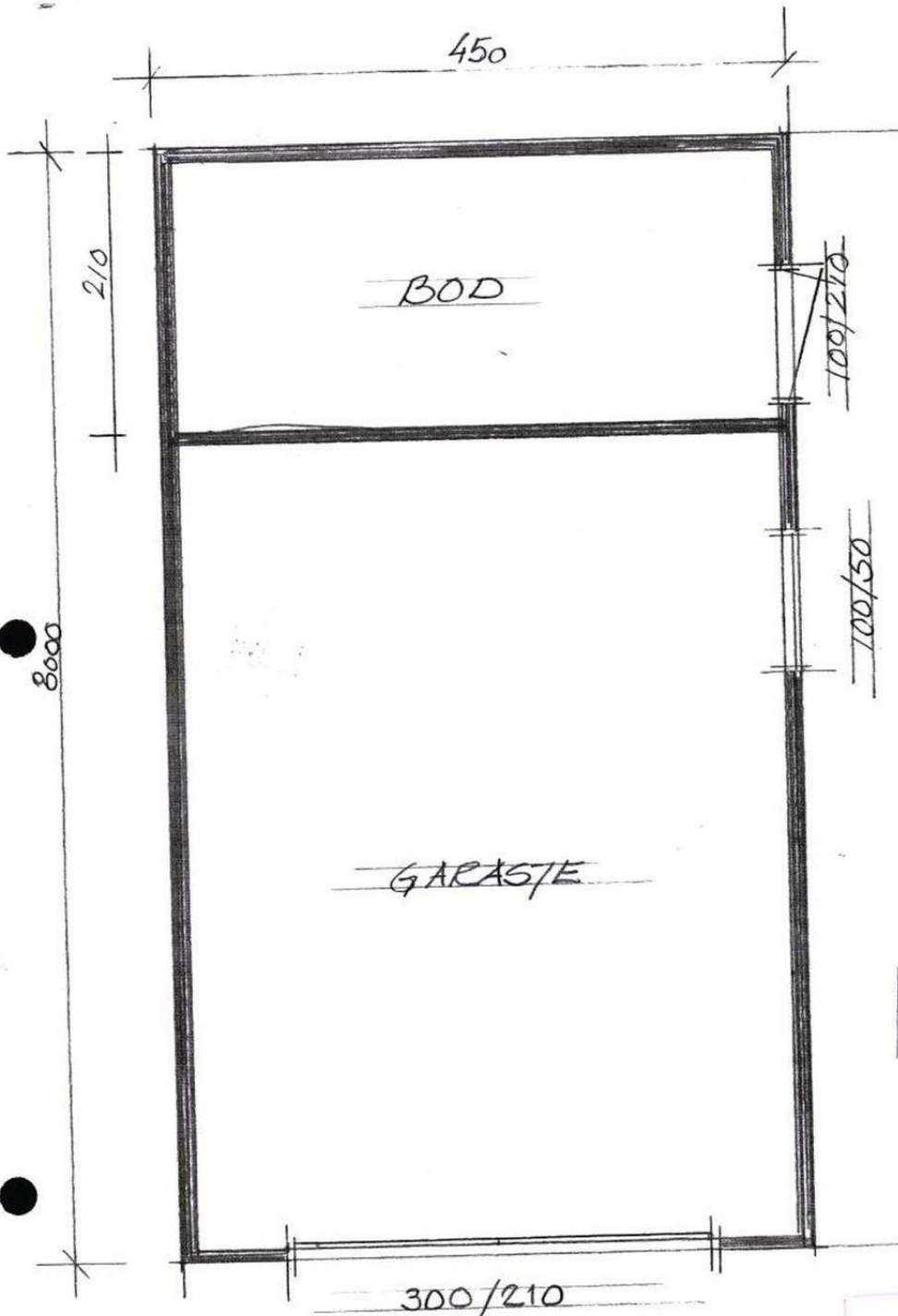
RØYKEN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Anjalsnr.	
05 JUN 2003	
Ark.kode P	40/360
Ark.kode S	
L.no	Saksbeh. PP
V.kont	Gradering A



BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN  
Dato: 24/6-03 Saknr.: 128/03



GARASJE	36m <sup>2</sup>
PER OG UNNI BLOMKVIST	
SLEMMESTAD, RØYKEN	
FASADER M 1:100	15.5.03 KSG



BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN  
 Dato: 24/6-03 Saknr.: 128/03

RØYKEN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Arkivnr.	
05 JUN 2003	
Arkivkode P	40/360
Arkivkode S	
Saksbeh.	PP
Gradering	A

40/360
PER OG UNNI BLOMKVIST
SLEMMESTA, RØYKEN
PLAN M 1:50



**RØYKEN KOMMUNE**  
**Teknisk etat**  
**Bygg- og oppmålingsavdelingen**

Block Watne, Drammen  
Nedre Strandgt. 9

3015 DRAMMEN

Arkivkode  
GNR 40/361

Vår ref.  
S.nr: 01/03491 Sbh: PP  
L.nr.: 022836/02

Deres ref.

Dato  
30.10.2002

**FERDIGATTEST**  
**Jfr.plan- og bygningsloven § 99**

BYGGEPLASS: Ødegårdslia 39 3470 Slemmestad	SAK NR.: DS 0539/01
ARBEIDETS ART: Nybygg, Enebolig	
TILTAKSHAVER: Per Blomkvist	SØKNAD MOTTATT:
ANSVARLIG SØKER: Block Watne, Drammen	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket, jfr. SAK-forskrift §§ 19 og 30. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

  
Gunnar Martinsen  
Overing.

# Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr.  
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Side

1 av 5

## Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 40	Bnr. 91 361	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse Ødegårdslia.39		Postnr. 3470	Poststed Slemmestad

## Det anmodes om

FERDIGATTEST

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

### Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse

Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

		01/03/91
		29 OKT 2002
	Gnr/Bnr 40/361	
	022698/02	GM

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

## Energiforsyning

Oppvarming		Energikilde		
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe	<input type="checkbox"/> Ikke relevant	
<input checked="" type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass		
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme		
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen		

## Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	X
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	X
Kontrollerklæringer	G	01 - 04	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

## Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak

Block Watne, Drammen

Dato

22.10.2002

Underskrift

*Lars Laurendz*

Gjentas med blokkbokstaver

Lars Laurendz



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 23.09.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	240	Bnr:	360	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ødegårdslia 39A, 3470 SLEMMESTAD						

### Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" 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.*

# Oversiktskart

Adresse: Ødegårdslia 39A, 3470 Slemmestad

Gnr/Bnr: 3203/240/360/0/0

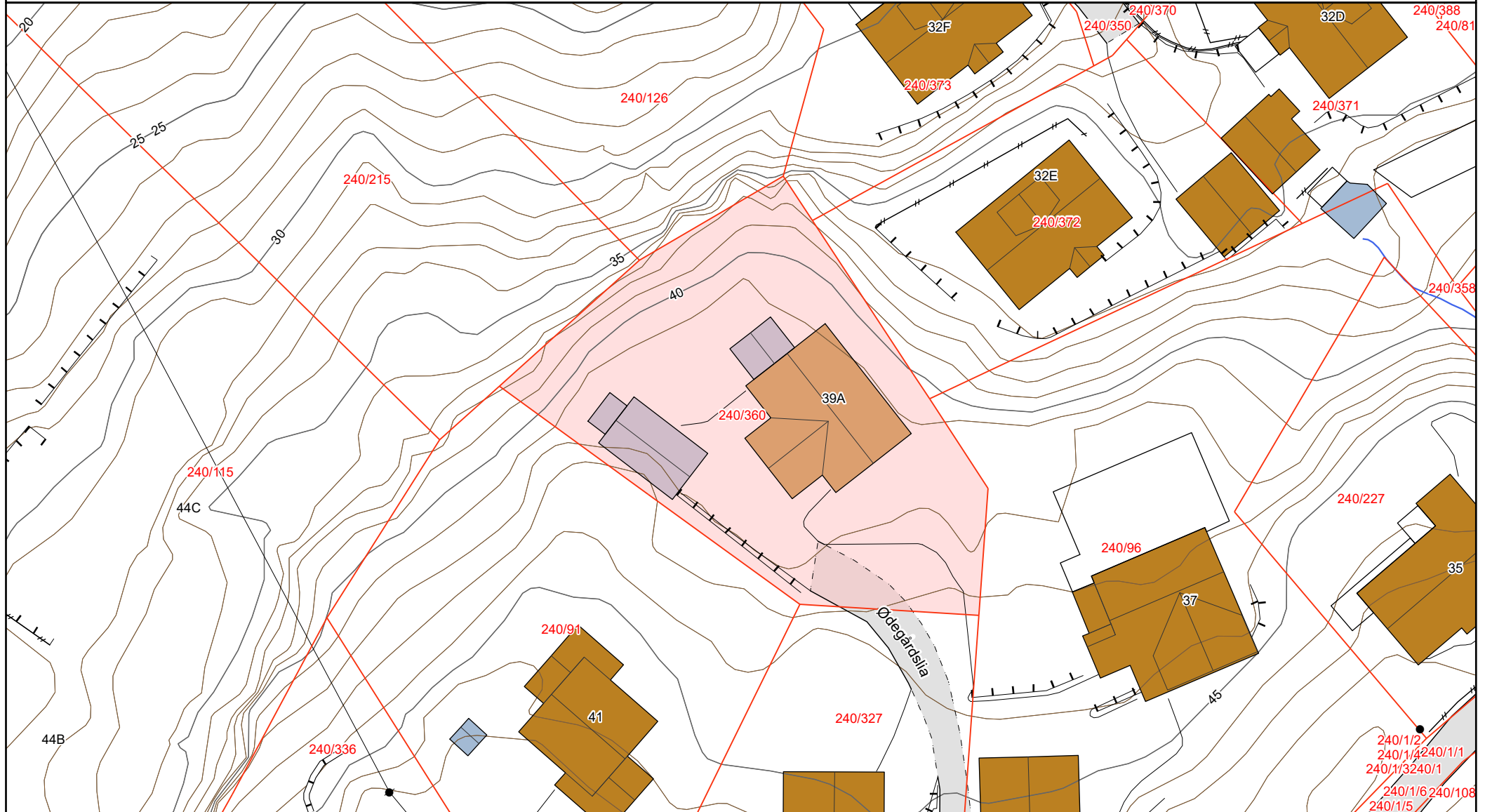


Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1051 m<sup>2</sup>

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 22.09.2025



# Matrikkelkart

Adresse: Ødegårdslia 39A, 3470 Slemmestad

Gnr/Bnr: 3203/240/360/0/0



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1051 m<sup>2</sup>

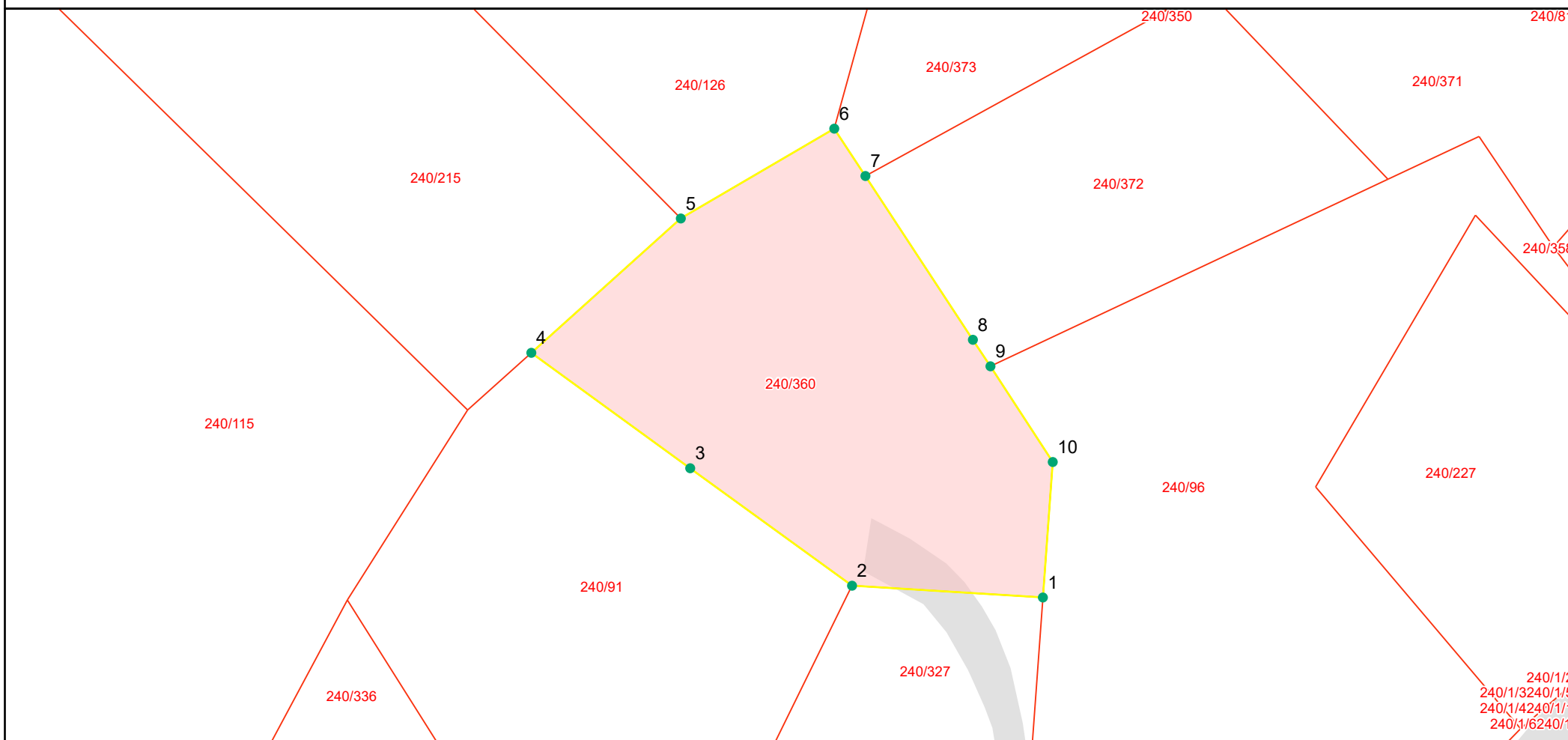
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 22.09.2025



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

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



# Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 1051 m<sup>2</sup>

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6627296.25	583626.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.89	0
2	6627297.29	583609.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	17.67	0
3	6627307.66	583595.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	17.35	0
4	6627317.85	583581.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	17.76	0
5	6627329.71	583594.79	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	15.71	0
6	6627337.64	583608.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	5.01	0
7	6627333.46	583611.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	17.31	0
8	6627319	583620.58	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	2.81	0
9	6627316.66	583622.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	10.09	0
10	6627308.21	583627.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	12	0

TINGLYST

19 AUG. 2004


DRAMMEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 15282


**Erklæring**

Undertegnede hjemmelshaver til gnr. 40 bnr. 327 i Røyken kommune gir herved veirett til eier og fremtidige eiere av gnr. 40, bnr. 360. Veiretten omfatter en veibredde på 4,0 m beliggende på gnr. 40, bnr. 327, inntil gnr. 40, bnr. 96.

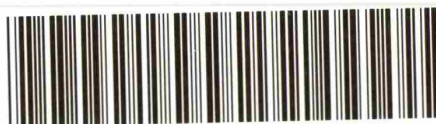
Slemmestad den 09.08.2004



Jonas Sivertsen  
Fødselsnr. 240181 [REDACTED]  
Hjemmelshaver til gnr. 40, bnr. 327

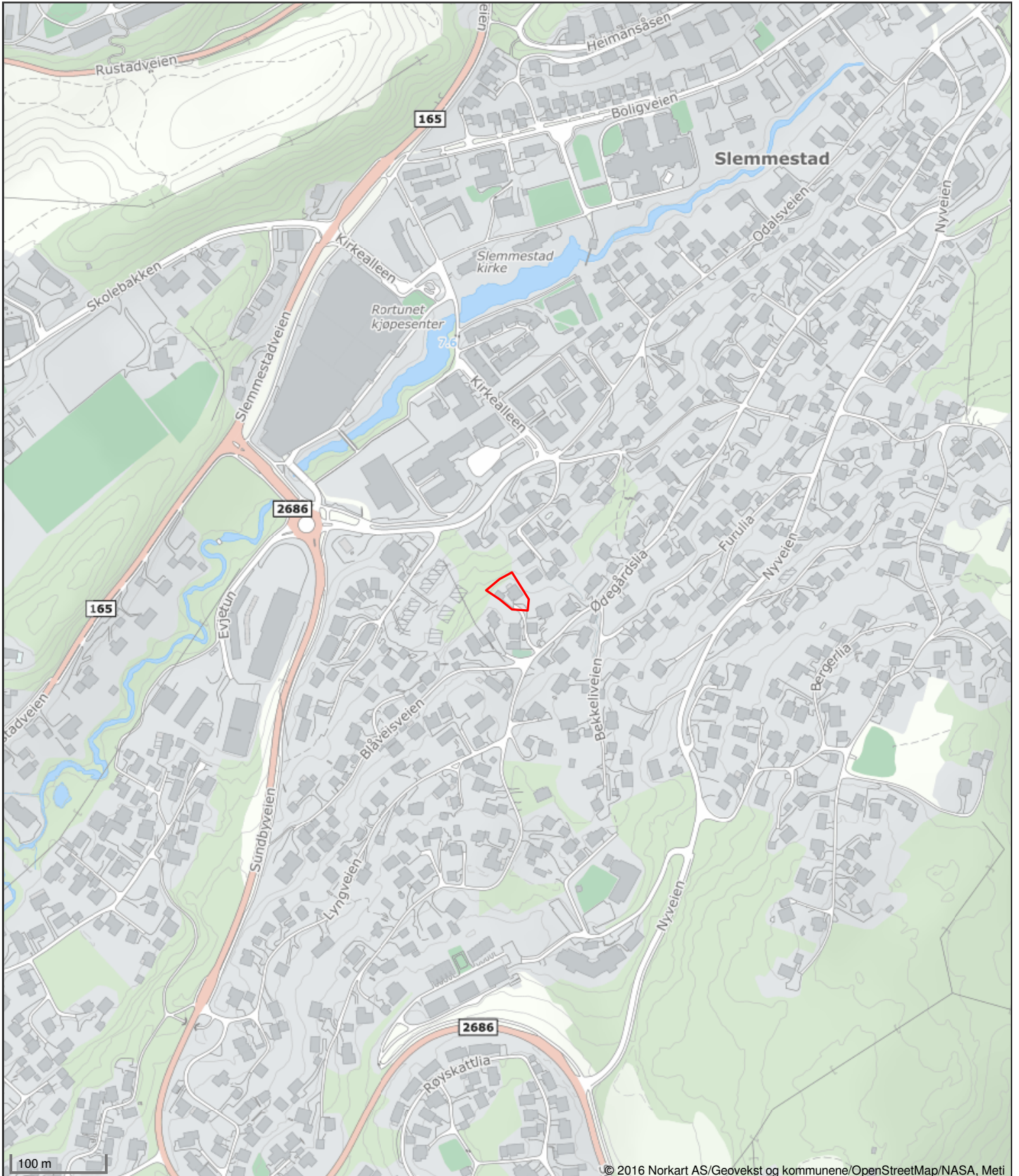


Per Blomkvist  
Fødselsnr. 0607450 [REDACTED]  
Hjemmelshaver til gnr. 40, bnr. 360



Doknr: 15282 Tinglyst: 19.08.2004 Emb. 090  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 240/360//





Asker kommune

# Ledningskart

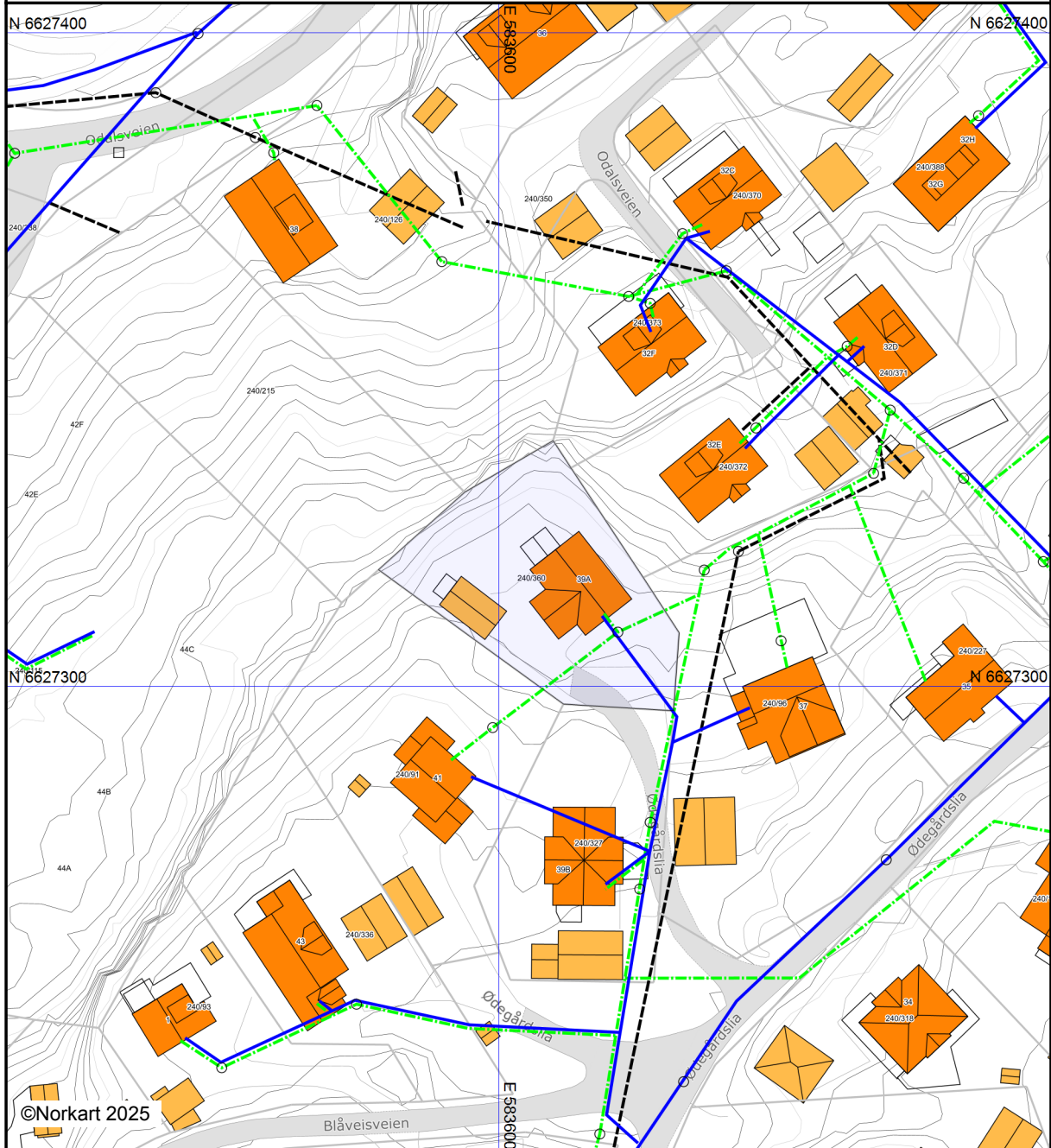
Eiendom: 240/360  
Adresse: Ødegårdslia 39A  
Dato: 22.09.2025  
Målestokk: 1:1000



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.



©Norkart 2025

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.



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 23.09.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	<b>240</b>	Bnr:	<b>360</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Ødegårdslia 39A, 3470 SLEMMESTAD</b>						

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

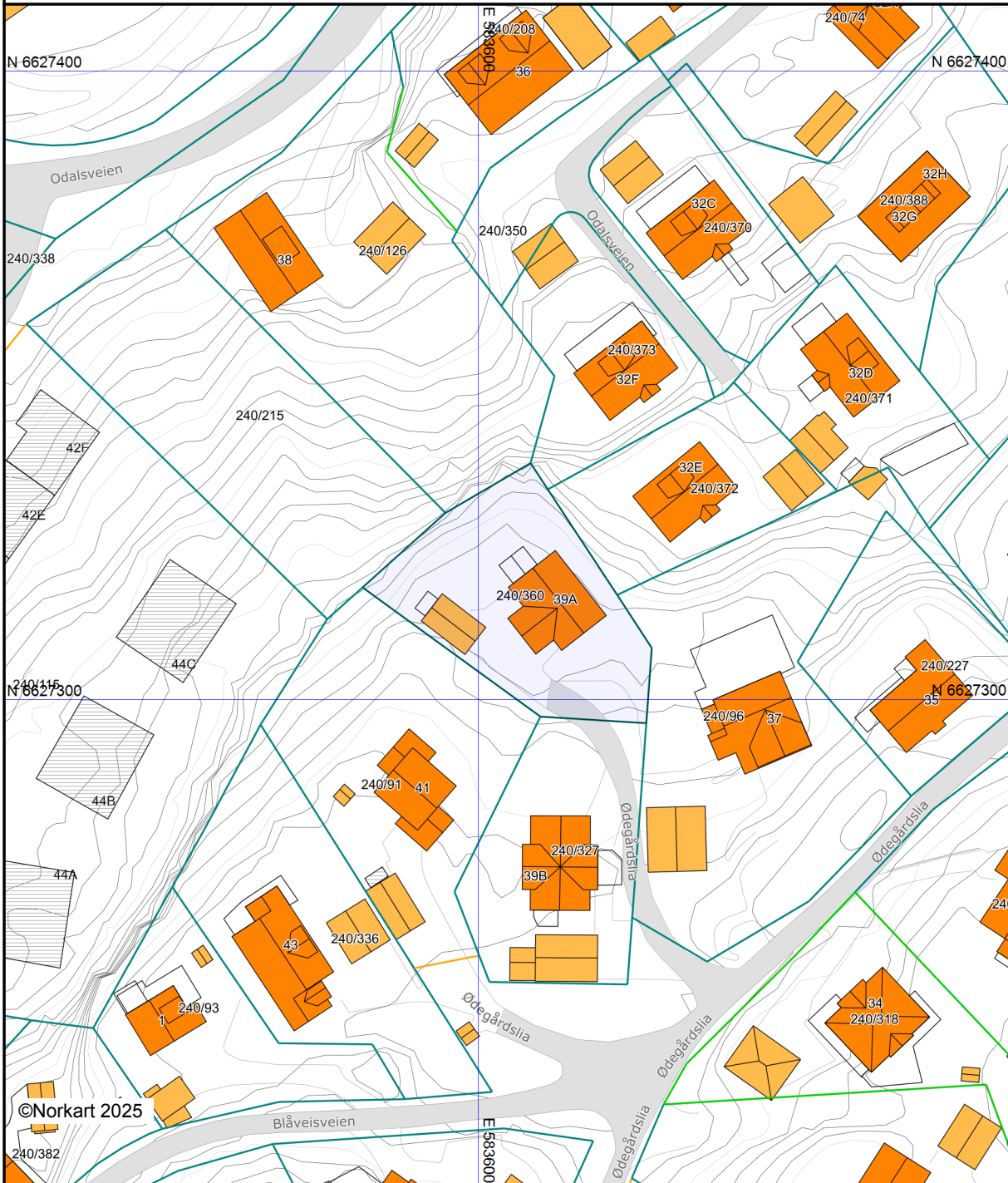
# Grunnkart

Eiendom: 240/360  
Adresse: Ødegårdslia 39A  
Dato: 22.09.2025  
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	



©Norkart 2025

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

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 22.09.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	240	<b>Bruksnr.</b>	360	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ødegårdslia 39A, 3470 SLEMMESTAD								

### 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	4 067,18 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	5 032,52 kr
Vann	3 871,20 kr

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



# RØYKEN KOMMUNE

Bygg og oppmåling

Bygg og oppmåling

ARKIV

Per Blomkvist  
Ødegårdslia 39  
3470 SLEMMESTAD

Arkivkode  
GNR 40/360

Vår ref.  
S.nr: 03/01949 Sbh: PP  
L.nr.: 012174/03

Deres ref.

Dato  
24.06.2003

## MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GNR/BNR 40/360

BYGGEPLASS: Ødegårdslia 39, 3470 Slemmestad	SAK NR.: DS 0128/03
ARBEIDETS ART: Garasje/bod – 36 m <sup>2</sup>	
TILTAKSHAVER:	SØKNAD MOTTATT: 06.06.2003
ANSVARLIG SØKER: Per Blomkvist	

Under henvisning til Deres melding mottatt 06.06.03 bekreftes herved at vilkårene for behandling etter plan- og bygningslovens § 86 aer til stede.

Det kan opplyses at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at bygningsvesenet ikke har innvendinger mot planene.

Arbeidet godkjennes med dette og kan derfor settes i gang.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med gjeldende plan- og bygningslov, byggeforskrifter, kommunale vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Reglene om minsteavstand fra vei og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlige bestemmelser om avstander til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving. Dersom det er tvil, ta for sikkerhets skyld kontakt med Elverket, Televerket, kommunens ingeniørvesen eller andre som måtte ha slike anlegg i nærheten.
- Forholdet til eventuelt ledningsnett må avklares med ingeniørvesenet før arbeidet settes igang.

- Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselsforhold.

Vedlagt følger regning for behandlingsgebyr. Gebyret skal være innbetalt før arbeidet settes i gang.

Oppmålingsvesenet kontaktes for salingskontroll. Jfr. vedlagte orientering.

Med hilsen



Per Prestrønning

bygningssjef

Behandlingsgebyr	Kr. 1.430,-
Plasseringsgebyr	<u>Kr. 1.960,-</u>
	<u>Kr. 3.390,-</u>