



Til alle mottakere

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkivnr:

Dato:

AAUKE1
S20/4064

GBNR 238/21
L16173/20

15.06.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/4064

Delegasjonssak: 20/1232

**238/21 Ferdigattest for garasje og støyskjerm
Prestenga Tiltakshaver: Prestenga Utvikling AS**

Vi viser til komplett søknad om ferdigattest mottatt 29.5.2020.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder byggesak

Anette Auke
Saksbehandler tilsyn og
ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Kopi:
Prestenga Utvikling AS, Majorstuveien 31, 0367 OSLO

Nabolagsprofil

Prestenga 12C - Nabolaget Slemmestad sentrum/Dambo - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Prestenga Linje 260, 260E	2 min	0.1 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	6 min	2.2 km
Steinbruddet/Midtbygda skole Linje 81, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 260	8 min	6.4 km
Heggedal stasjon Linje L1	10 min	6.2 km
Asker stasjon Buss, flytog, tog	15 min	10.5 km

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.) 276 elever, 16 klasser	15 min	1.2 km
Torvbråten skole (1-7 kl.) 241 elever, 14 klasser	28 min	1.9 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 20 klasser	8 min	0.6 km
Røyken videregående skole 820 elever	11 min	7.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min	9.8 km

Ladepunkt for el-bil

Rortunet Senter	9 min
-----------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

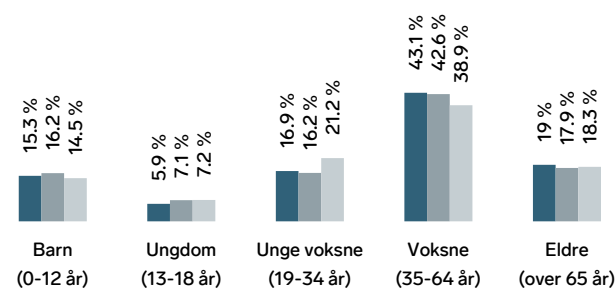
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slemmestad sentrum/Dambo	1 994	948
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Utforskeren Kanvas-barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min	1.1 km
Slemmestad barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min	1.1 km
Morbergtoppen Fus barnehage (1-5 år) 93 barn	20 min	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Rortunet PostNord	10 min	0.8 km
Meny Rortunet	10 min	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

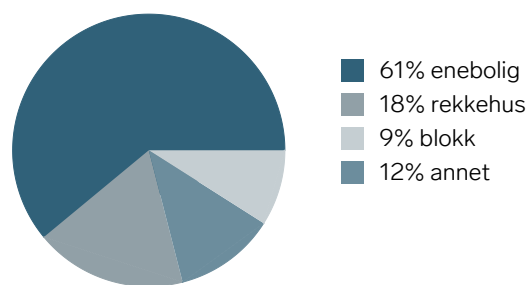
 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

 **Gateparkering**
Lett 81/100

Sport

-  Slemmestad idrettspark 8 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa... 0.6 km
-  Sørmarka balløkke 9 min 
Ballspill 0.8 km
-  Feel24 Slemmestad 7 min 
-  SATS Slemmestad 10 min 

Boligmasse



«Mye bra turstier og slikt. Veldig bra med butikker og et kjøpesenter. Hyggelige folk generelt.»

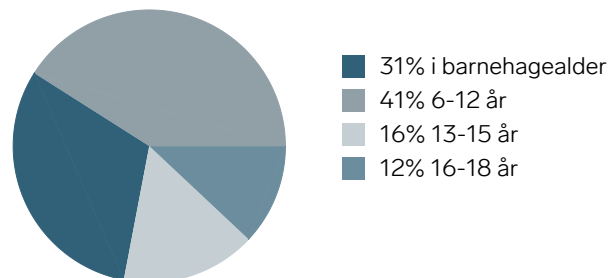
Sitat fra en lokalkjent



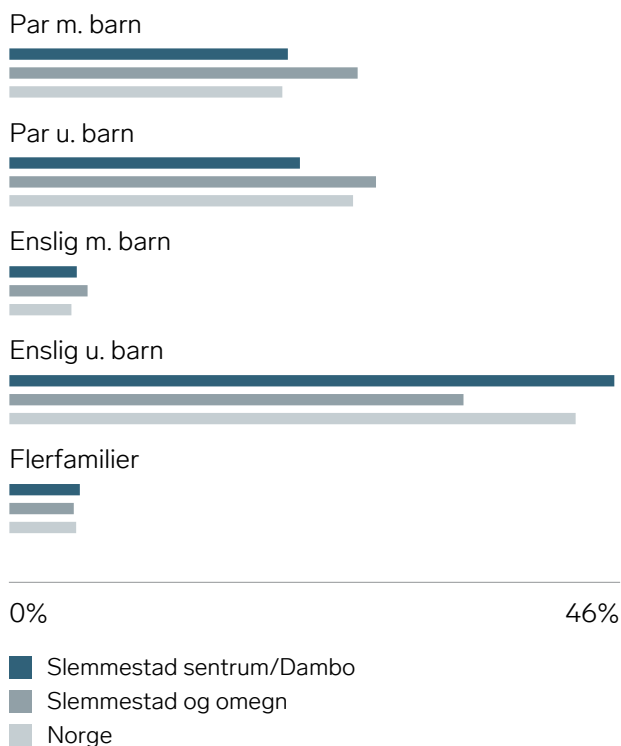
Varer/Tjenester

-  Rortunet Senter 10 min 
-  Boots apotek Slemmestad 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

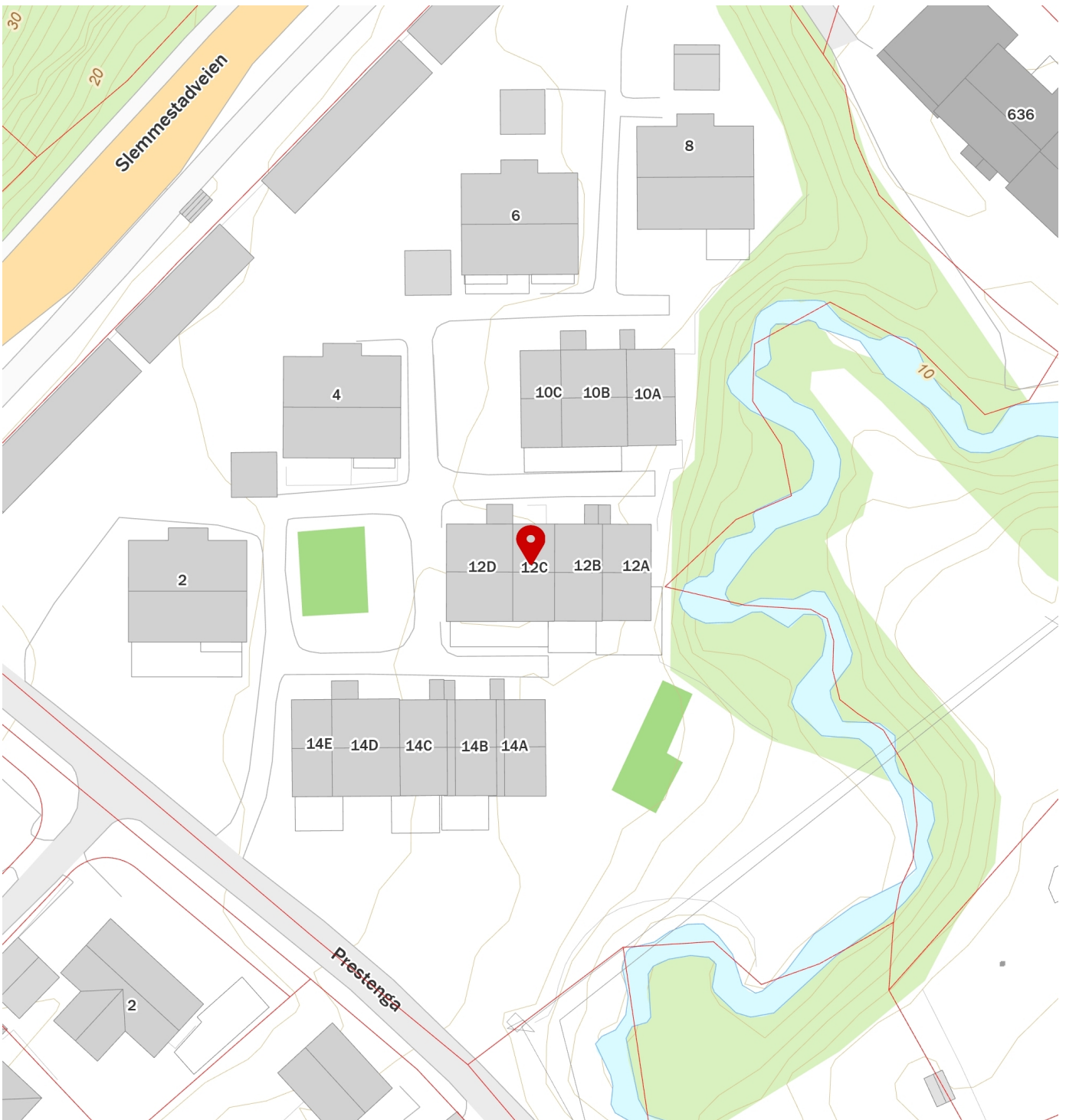
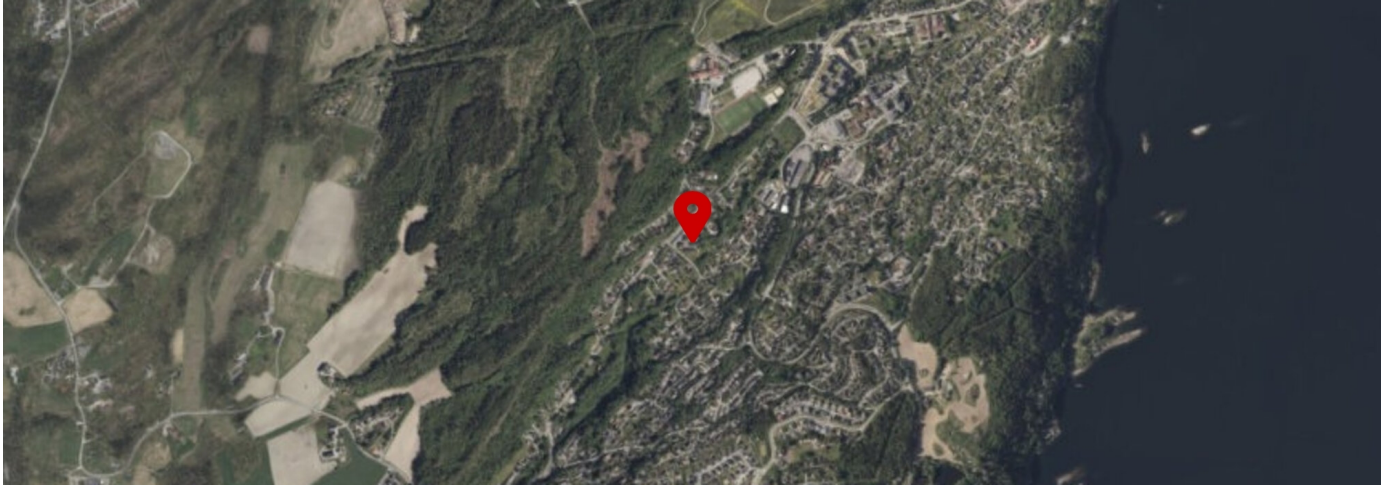


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Asker
kommune

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

Dato: 10.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	238	Bnr:	21	Fnr:		Snr:	8
Adresse:	Prestenga 12C, 3470 SLEMMESTAD						

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.*

VEDTEKTER
for
Prestenga Boligsameie
Fastsatt i forbindelse med seksjonering i medhold av lov om
eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Sist endret på ordinært sameiermøte 27.04.23.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiets navn er Prestenga Boligsameie.

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 38 bnr 21 i Røyken kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 28 seksjoner

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Alle seksjonseiere som leier ut sin andel skal, ved skriftlig melding, varsle styret om navn og kontaktinformasjon om hvem andelen leies ut til og hvor mange personer som vil benytte enheten.

Fremleie av tilleggsdeler kan kun foretas mellom seksjonseiere.
Styret varsles om nye leieforhold av tilleggsdeler.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting parabol, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Seksjonseier kan montere markise så lenge fargekode på markiseduk fastsatt av sameiermøte benyttes. Kostnader til montering og vedlikehold dekkes av seksjonseier selv.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Bygging av levegg, eller utvidelse av markterrasse eller balkong kan gjøres av seksjonseier i henhold til vedtektenes § 6.1 Bygging av levegg og utvidelse av markterrasse eller balkong.

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Seksjonseier av rekkehusene kan bygge tak over hoveddør (inngangsparti) gitt at modell Magnus glasstak 2000 mm x 1000 mm i herdet laminatglass benyttes fra leverandøren Glassbaldakiner, eller et tilsvarende glasstak. Seksjonseier må bekoste, vedlikeholde og forsikre taket selv. Seksjonseier må innhente eventuelle godkjennelser fra kommunen *før* arbeidet igangsettes.

Seksjonseier av rekkehusene har lov å bygge gjerde foran inngangsparti mot vei i høyde 1 000 mm i farge tre eller hvit. Seksjonseier må bekoste, vedlikeholde og forsikre gjerde selv.

Seksjonseier av rekkehusene har lov å bygge gjerde i farge tre eller hvit rundt hele terrassen på sørsiden av rekkehusene. Seksjonseier må bekoste, vedlikeholde og forsikre gjerde selv.

§ 6.1 Bygging av levegg og utvidelse av markterrasse eller balkong

Alle seksjonseiere i 1. etasje kan sette opp levegg i tilknytning til sin seksjon. Leveggen skal ha en høyde på 1,7 meter og lengde på inntil 4,6 meter. Hvis utvidelse kommer i konflikt med veien, kan seksjonseier kun bygge ut 0,4 meter fra veigrensen, og ikke lenger. Melding om utvidelse skal sendes styret *før* arbeidet påbegynnes.

Alle seksjoner i 1. etasje kan utvide markterrasse utenfor sin seksjon mot sør. Bredden på eksisterende markterrasse må beholdes, med unntak for seksjoner i 1. etasje i firemannsboligene som kan bygge ut i bredden til og med under eget soveroms vindu, gitt at det ikke kommer i konflikt med vei. For å skape et helhetlig inntrykk, må seksjonseier ved utvidelse bygge markterrassen 5 meter ut fra veggen på seksjonen. Hvis utvidelse kommer i konflikt med veien, kan seksjonseier kun bygge ut til veigrensen, og ikke lenger. Melding om utvidelse skal sendes styret *før* arbeidet påbegynnes.

Alle seksjoner i 2. etasje kan utvide balkongen utenfor sin seksjon mot sør. Bredden på eksisterende balkong må beholdes. For å skape et helhetlig inntrykk, må seksjonseier ved utvidelse bygge balkongen 5 meter ut fra veggen på seksjonen. Hvis utvidelse kommer i konflikt med veien, kan seksjonseier kun bygge ut til veigrensen, og ikke lenger. Før utvidelse av balkong kan påbegynnes må seksjonseiere fremlegge godkjennelse fra kommunen på utbyggingen til styret.

Seksjonseier må selv stå for alle kostnader forbundet med utvidelsen av levegg, markterrasse eller balkong, og seksjonseier skal selv stå for alle fremtidige vedlikeholdskostnader av de utvidede byggetiltakene.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Kostnader til Tv/Bredbånd fordeles med lik andel pr seksjon.

Kostnad til garasje/p-plass fordeles med lik andel pr plass som disponeres.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til tre andre styremedlemmer. I tillegg skal det velges en til to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og dateret fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§16. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Styret besørger at all informasjon til seksjonseierne distribueres pr e-post til de seksjonseiere som har oppgitt sin e-postadresse til sameiets styre.

HUSORDENSREGLER

For

Prestenga Boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 12.04.16. Sist oppdatert ved ordinært sameiermøte 27.04.23.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, plen og lekeområder. Barnevogner kan oppbevares nede i gangen i firemannsboligene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Forbud mot ballspill rundt parkeringsplasser/boområder.

§ 4. Vedlikehold – Fellesgang – firemannsbolig

Beboere i første etasje støvsuger/vasker fellesgang i første etasje annen hver uke, mens beboere i andre etasje støvsuger/vasker fellesgang og trappeoppgang i første og andre etasje annen hver uke.

Beboere i firemannsboliger skal følge vaskelistene utarbeidet av styret. Styret sørger for at listene henger i gangene til hus 2, 4, 6 og 8.

Beboere som ikke er i stand til å vaske selv skal sørge for at et vaskebyrå kommer og vasker de respektive ukene (hver 4. uke per beboer) eller ca. 12 ganger i året.

I tilfeller der beboer ikke vasker eller har inngått avtale med vaskebyrå skal styret selv bestille vasking av gang via vaskebyrå for eiers regning samt fakturakostnader.

Eier skal etter utført vasking signere listen.
Ferie: Beboer som er på ferie skal kunne avvike vaskingen.
Leietakere skal orienteres om dette før inngåelse av leiekontrakt

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Parkering

Seksjonseiere kan benytte tiltenkte garasjeplasser, oppstillingsplass og gjesteparkering. Dersom seksjonseier er tiltenkt garasjeplass bør bil plasseres inne i garasje og ikke på gjesteparkering. Sameiets gjesteparkering er ment for seksjonseierne gjester. Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringens plasser i mer enn 72 timer i strekk. Ved behov kan parkering utover 72 timer avtales med styret. Parkering på gjesteparkering skal skje innenfor oppmerkede plasser. Tilhengere skal ikke oppbevares på sameiets fellesareal.

Internveier skal kun benyttes i unntakstilfeller, i en begrenset periode og til av-
/pålessing.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøte. Vedtak om endring skjer med
alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Prestenga 12C
3470 SLEMMESTAD
Gnr./Bnr.: 238/21
Seksjonsnr. : 8
Asker kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 117 m² (BRA-i: 113 m²)
Garasje i felles rekke
Bruksareal: 15 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 132 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.01.2026

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Nils Magnus Graff Fossnes

Mobil: 41225641

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, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- 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 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	05.01.2026
Referansenummer	15077865
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0287
Hjemmelshaver/selger	Thomas Brager-Carlsen
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Morten Riseth
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	14.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Prestenga 12C
Postnummer/sted	3470 SLEMMESTAD
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	238/21
Seksjonsnr.	8
Tomt	Eiet tomt: 11000 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2015		
Garasje i felles rekke	Ukjent årstall		

Byggemåte

Rekkehus beliggende på Slemmestad i Asker kommune. Området består av en svakt skrånende tomt opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og internveier, lekeplass, plenarealer og diverse beplantning. Det er en biloppstillingsplass i garasje tilknyttet felles garasjerekke.

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning. Yttertak med saltakform av trekonstruksjon tekket med takstein. Boligen har ytterdør med glassfelt og elektrisk kodelås. Vinduer og balkongdør med to- og tre-lags glass samt karm/rammer av tre. Oppvarming med elektrisitet og luft til luft varmepumpe. Naturlig ventilasjon via veggventiler med mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Rekkehus over to etasjer bestående av:

- 1.etasje med entré, bad, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.
- 2.etasje med bad, gang og fire 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		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Annet	8	
Våtrom - Bad 2.etasje		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	9	
		Annet	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater vegger	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Vaskerom		Fallforhold (gulv)	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Kjøkken		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	11	
		Annet	11	
Øvrige rom - 2.etasje		Overflater gulv	12	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	12	
Etasjeskiller - .		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Stakeluke	13	
		Ventilasjon	13	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	15	Kr 10 000 - 50 000
Grunnmur, fundamenter		Fundamenter	16	

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)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	57	4		61	34
	Entré, bad, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.	Utvendig bod.			To terrasser.
2. etg.	56			56	
	Bad, gang og fire soverom.				
SUM	113	4		117	34
Total bruksareal: 117 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje i felles rekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		15		15	
		Garasje.			
SUM		15		15	
Total bruksareal: 15 m²					

Kommentar til areal

Terrasser er totalt oppmålt til 34 m² (TBA).

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

Boligen inneholder 113 m² P-ROM og 4 m² S-ROM.

Bod med utvendig tilkomst er måleverdig og medregnet i bruksarealet som BRA-e og S-ROM.

Det ble opplyst at garasjen medfølger boligen, og denne er derfor medregnet i bruksarealet som BRA-e.



Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad vurdert til å være fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med skyvedører.
Vegghengt dusjarmatur med håndduj.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider vedrørende badet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner


 TG i	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 ingen utslag. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Overflater vegger	Det er riss/sprekker i veggfliser under toalett. Det vurderes til at veggen bak flisene ikke er av tilfredsstillende styrke eller fasthet slik at presset fra toalettet under bruk skader flisene. Tiltak bør påregnes.
	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. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel 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. 12 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	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.
	Annet	Det ble registrert fukt og svelleskader på karmlist rundt dør. Utskiftning/tiltak bør påregnes.


Våtrom - Bad 2.etasje

Bad vurdert til å være fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med skyvedører.
Vegghengt dusjarmatur med hånddusj.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider vedrørende badet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 TG i	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 ingen utslag. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
---	-----------------------------------	---

 TG 2	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/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Annet	Det ble registrert fukt og svelleskader på karmlist rundt dør. Utskiftning/tiltak bør påregnes.
	Overflater himling	Det ble registrert avflassing samt sprekker/glipper i overgang mellom himling og vegger. Årsak er ikke kjent. Tiltak bør vurderes.
	Overflater vegger	<p>Det er riss/sprekker i veggfliser under toalett. Det vurderes til at veggen bak flisene ikke er av tilfredsstillende styrke eller fasthet slik at presset fra toalettet under bruk skader flisene. Tiltak bør påregnes.</p> <p>Det ble registrert misfarging/svertesopp på elastiske fuger i dusjsonen. Fuger må rengjøres eller fornyes.</p> <p>Det ble stedvis registrert sprekker/glipper i elastisk fuge mellom gulv og vegg. Årsak er ikke kjent. Tiltak bør påregnes.</p>
	Fallforhold (gulv)	<p>Lokalfall i dusjsonen 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.</p> <p>Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.</p>

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom vurdert til å være fra byggeår.

Flislagt gulv.

Malte veggflater.

Malte flater i himling.

Vannrør av typen rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider vedrørende vaskerommet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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

TG 2 Fallforhold (gulv) Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel 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. 8 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

TGIU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det ble vurdert som lite hensiktsmessig å foreta hulltaking og fuktmåling da våtrommet ikke har noen åpenbare våtsoner med unntak av gulv. Det er ikke etablert dusj, servant eller andre slike installasjoner mot veggene. Det er støpt plate på mark og hulltaking og fuktmåling fra undersiden er ikke mulig. Det ble ikke registrert tegn til fuktproblematikk på innvendige overflater. Det er i tillegg utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stuen.
Innredning vurdert til å være fra byggeår med slette fronter og benkeplater av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG i	Innredning	Det ble registrert noe bruksmerker. I tillegg er skapdører og skuffer stedvis skjeve og bør justeres.
---	------------	---

 TG 2	Overflater vegger	Det ble registrert fukt og svelleskader på fotlist ved oppvaskmaskin. Det vurderes til at det er fra en tidligere lekkasje. Skader og følgeskader i konstruksjoner kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes.
---	-------------------	---


	Overflater gulv	Det ble registrert merker, sår og riper. Tiltak bør vurderes. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble ikke registrert forhøyede verdier.
--	-----------------	--

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Vegger med malte flater.
Himlingsflater med malte flater.
Slette innedører.
Naturlig ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Overflater gulv	Det ble stedvis registrert merker, sår og riper samt fukt/svelleskader på gulv. Tiltak bør påregnes.
---	-----------------	--

	Annet	Det ble registrert fukt og svelleskader på karmlist rundt ytterdør. Utskiftning/tiltak bør påregnes.
--	-------	--

Øvrige rom - 2.etasje


Gulvflater belagt med parkett.
Vegger med malte overflater.
Himlingsflater med malte flater.
Slette innedører.
Naturlig ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2** Overflater gulv | Gulvflater har stedvis merker, sår og riper. Tiltak bør vurderes.

Loft - uinnredet / råloft


Uinnredet kaldtloft uten tilkomst eller undersøkelsesmulighet.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er isolert og plastet over luken i himlingen slik at det ikke er mulig å ta seg opp eller undersøke. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader på innvendige overflater, men skader på loftet kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.


Forhold som åpenbart kan medføre risiko for helse, miljø og sikkerhet: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på nevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tiltak bør påregnes.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Innvendige trapper

 **TG i** Innvendige trapper | Det registreres noe knirk i trappen. Tiltak er ikke vurdert som nødvendig, men kan vurderes ved behov.

Etasjeskiller - .

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er foretatt kryssmålinger i følgende rom: Stuen i 1. etasje og soverom 1 i 2. etasje.

 **TG 2** Skjevhetmåling | Det er merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 22 mm i stuen og 24 mm på soverom 1. Dette vurderes til å være avvik større enn hva som man burde forvente av en 10 år gammel bolig. Tiltak bør vurderes.

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

Vannrør med rør-i-rør system og armerte flexirør fra byggeår.

Vanninntaksrør i plast.

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap.

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom og bad i 2. etasje.

Varmtvannsbereder på 198L fra 2014 er plassert på vaskerom.

Luft til luft varmepumpe fra 2022 er plassert i stuen.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk (fra 2014) er plassert på kjøkken (over kjøkkenventilator).

Det er etablert radonavsug i utvendig bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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)

 TG i Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert.

 TG 2 Stakeluke Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke må lokaliseres og tilkomst må etableres.


Ventilasjon Det vurderes til at boligen er bygget etter byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10) som krever varmegjenvinning ved ventiler. Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg men kun naturlig ventilasjon via veggventiler med mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken, noe som ikke tilfredstiller funksjonskravene i forskriften. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppføring av boligen eller om det foreligger eventuelle fritak fra funksjonskravene. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe) Leieboer opplyser at det ikke er utført service eller tilsyn på varmepumpen. Service bør påregnes.

Radon

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Radon

 TG i Radon Det er opplyst av leieboer at det er foretatt måling av radon hvor verdiene var høyere enn statens anbefalinger. Det er i ettertid etablert radonavsug og det måles kontinuerlig radon i boligen hvor årsmiddelverdien nå ligger på under 100 bq/m3.

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: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Antatt byggeår

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent

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: Ukjent

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Ovennevnte spørsmål er besvart av leieboer da han har bodd i boligen siste fem år.

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

Vurdering på om det er behov for utvidet kontroll av det elektriske anlegget: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i nevnt avvik/risiko det innebærer at det ikke er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner med liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås fra byggeår.

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass fra byggeår.

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.



TG 2

Vinduer

Enkelte vinduer er noe vanskelige å åpne lukke grunnet treg mekanisme. Tiltak bør vurderes.

Det er ikke etablert vannbrett over vinduer og dører utvendig, noe som kan føre til vanninntrengning med fukt og følgeskader i konstruksjonene. Det ble ikke registrert tegn til synlige skader på innvendige eller utvendige overflater men skader kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes.

Dører

Ytterdør til bod med utvendig tilkomst har behov for oppgraderinger/overflatebehandling da døren har synlige slitasesymptomer og mindre råteskader.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Taktekkingen er vurdert til å være fra byggeår.



TGIU

Helhetsvurdering

Yttertaket med tilhørende konstruksjoner og gjennomføringer er ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold samt snødekkede flater. På bakgrunn av at uinnredet loft ikke kunne undersøkes er forholdene der usikre med tanke på lekkasjer eller andre feil/avvik. Det bør etableres tilkomst til loft og yttertaket bør undersøkes utvendig i sin helhet for forholdene ligger til rette.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stuen til sørvendt terrasse på 22 m².
Terrasse med rekkverk av trekonstruksjoner.
Gulvflater belagt med terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 0,88 meter.

Forhold som åpenbare kan føre til fare for helse, miljø og sikkerhet: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet. Tiltak bør påregnes.



TGIU

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrassen var snødekket på befaringsdagen og kunne ikke undersøkes.

Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Det blir opplyst at terrassen er bygget ved egeninnsats.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Nordvendt terrasse i tilknytning til inngangspartiet på 12 m².
Terrasse av trekonstruksjoner med gulvflater belagt med terrassebord.



TGIU

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrassen var snødekket på befaringsdagen og kunne ikke undersøkes.

Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Det blir opplyst at terrassen er bygget ved egeninnsats.

Utvendige trapper

Utvendige trapper av trekonstruksjoner.





TG 3

Helhetsvurdering

Det mangler rekkverk på trapp fra terrasse på baksiden av boligen. Rekkverk bør etableres.
Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000


Grunnmur, fundamenter

Plate på mark.

 TG 2	Fundamenter	Det ble ikke registrert synlige åpenbare tegn til feil eller avvik. På bakgrunn av de store skjevhetene som ble målt på innvendige gulvflater kan ikke setninger eller andre negative forhold utelukkes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov eller fortsatt negativ utvikling.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent og kan ikke undersøkes.


Drenering

Dreneringen er vurdert til å være fra byggeår.
Svakt skrånende tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann
--	--


Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp vurdert til å være fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)
--	---

Frittstående byggverk

Garasje i felles garasjerekke.
Konstruksjoner av mur og tre.
Leddport med elektrisk motor.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Frittstående byggverk
--	--

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: Nei (utgått)

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ja

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:

Det er avdekket forhold som tyder på at deler av boligen ikke ser ut til å være delt opp med brannskillende konstruksjoner etter kravene i dagens byggtekniske forskrift. Det er registrert åpning mellom bodene i 1. etasje. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

1. etasje: I stuen er takhøyden målt til 2,37 meter og på bad er takhøyden målt til 2,36 meter.

2. etasje: På bad er takhøyden målt til 2,36 meter og på soverom 1 er takhøyden målt til 2,39 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 10.12.2025.

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. Framskreden 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, inn klima, 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.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 2.etasje]



Våtrom - [Fuktmåling bad 2.etasje]



Loft - uinnredet / råloft - [Ikke tilkomst til uinnredet kaldtloft]



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



Våtrom - [Fuktmåling bad 1.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Yttertak - [Snødekket yttertak]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Snødekket terrasse]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Snødekket terrasse]

Egenerklæring

Prestenga 12C, 3470 SLEMMESTAD

10 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Prestenga 12C

Postadresse

Prestenga 12C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Brager-Carlsen, Thomas

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

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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 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?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 95697136

Egenerklærings skjema

Name

Date

Carlsen, Thomas Brager

2025-12-10

Identification

 Carlsen, Thomas Brager



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Carlsen, Thomas Brager

10/12-2025
13:32:55

BANKID



Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24

1384 ASKER

Deres ref.:

Vår ref.:
MAESTE
S15/807

Arkivnr:
GNR 38/21
L4545/15

Dato:
06.02.2015

38/21 Prestenga - Midlertidig brukstillatelse med dispensasjon - Bolig 6-9

Vi viser til anmodning om midlertidig brukstillatelse med dispensasjon for hus 6 til 9 mottatt 21.01.2015.

Kommunen innvilger dispensasjon fra § 10 Rekkefølgebestemmelser i bebyggelsesplan for Prestenga, i medhold av plan- og bygningslovens (pbl.) § 19-2.

Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99. Tiltaket tas i bruk på eget ansvar. Brukstillatelse gis etter anmodning og fremlagt kontrollokumentasjon, jfr. SAK kap. VIII og § 34.

Dispensasjoner

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. pbl. § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra § 10 i bebyggelsesplan for Prestenga gnr.38/bnr.21.

"følgende skal være oppfylt før brukstillatelse kan gis for boligene:

- Gang- og sykkelveien langs Slemmestadveien skal være opparbeidet i områdets lengde."

Hensyn bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre utbygging av gang- og sykkelveien.

Ulempene:

Ulempen ved dispensasjon er at gang- og sykkelveien ikke vil være ferdig opparbeidet innen beboere flytter inn i nye boliger på Prestenga, gnr.38/21.

Fordelene:

Fordelene ved dispensasjon er at beboere kan flytte inn og ta i bruk gnr.38/bnr.21 før gang- og sykkelvei blir ferdigstilt. I følge ansvarlig søker vil kravet være oppfylt før ferdigattest søkes.

Vurdering/konklusjon:

Hensynet bak bestemmelsen er å sørge for at gang- og sykkelvei blir bygget. Bestemmelsen krever at gang- og sykkelveien blir opparbeidet før brukstillatelse kan gis, men med vedlagte garanti vurderer plan- og bygningsmyndighetene i samarbeid med Statens vegvesen at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Se vedlagte garanti samt uttalelse fra Statens vegvesen.

Etter gjennomgang av saksdokumentene i regulerings-saken for gnr.38/ bnr.21 kommer det frem at reguleringsplanen ikke viser entydig at eksisterende avkjørsel til gnr.39/ bnr.24 skal stenges. Reguleringsplanen viser dog at ny avkjørsel skal etableres over gnr.38/ bnr.21.

Gnr.39/ bnr.24 er per i dag godkjent som industrieiendom. Industrirelatert trafikk gjennom gnr.38/ bnr.21 vil være uheldig og uønskelig.

I samarbeid med Statens vegvesen er det bestemt at gang- og sykkelvei skal bygges helt frem til eiendomsgrensen til gnr.38/bnr.75 og at fotgjengerkryssing flyttes ca 15 m mot sørvest. Dette under betingelse at eksisterende avkjørsel til gnr.39/bnr.24 stenges av når bygget bruksendres til bolig og gang- og sykkelvei forlenges i samsvar med reguleringsplan.

Vi viser til igangsettingstillatelse gitt 14.01.2015 i sak 15/742.

Igangsettingstillatelse for gang- og sykkelveien er gitt på følgende vilkår:

- Avkjørsel fra gnr.39/bnr.24 over gnr.38/ bnr.21 opparbeides som vist i reguleringsplanen. Avkjørselen skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.
- Omsøkte fotgjengerkryssing flyttes ca 15 m mot sørvest.
- Videreføring av gang- og sykkelvei over gnr.38/ bnr.75 ved bruksendring av gnr.39/ bnr.24 til bolig må sikres. Det må stilles garanti før brukstillatelse kan gis.
- Gang- og sykkelveien skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen før ferdigattest kan gis.
- Revidert tegningshefte med ny plassering av fotgjengerkryssingen må innsendes før brukstillatelse kan gis.

Det gjøres oppmerksom på at eiendom, gnr.39/bnr.24, har vært i bruk til industri helt siden 50 tallet. Det er ønskelig at denne eiendommen på sikt blir brukt til boligformål og av den grunn ble denne eiendommen regulert til bolig i 2003. Reguleringen endrer ikke bruken av eiendommen. Så lenge det ikke søkes om bruksendring til bolig vil bruken av bygget være godkjent til industriformål. Dermed medfører det ikke riktighet at utbygger blir skadelidende på grunn av at nabo har fått tillatelse til å bruke eiendommen i strid med gjeldende plan. Bruken av eiendommen er lovlig.

Fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

Brukstillatelsen gjelder for hus 6 til 9.

I følge e-post av 21.01.2015 gjenstår ferdigstilling av gang- og sykkelveien samt utomhusarealene. Gjenstående arbeid må være fullført innen **01.06.2015**. Med gjenstående arbeid menes blant annet: opparbeidelse av gang- og sykkelvei frem til gnr.38/bnr.75, opparbeidelse av fotgjengerkryssingen, opparbeidelse av alle utomhusarealer og lekeplasser.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner.

Ny sluttkontroll skal utføres, og kontrollerklæring skal sendes plan- og bygningsmyndighetene før det kan gis ferdigattest.

Gebyr

Beskrivelse	Antall	Beløp
Midlertidig brukstillatelse (jfr. gebyrregulativ § 3.8)	1	2.500,-
Oversendelse til andre myndigheter (jfr. gebyrregulativ § 3.9)	1	1.575,-
Dispensasjon (jfr. gebyrregulativ § 3.7)	1	5.000,-
Totalt gebyr å betale		9.075,-

Gebyrregulativ av 2010.

Eventuelle betingelser for gebyr, se gjeldende gebyrregulativ på kommunens hjemmeside.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Eli Aubert
Leder byggesak

Marianne V Estevenin
Saksbehandler plan/bygg

Kopi til:
Prestenga Utvikling AS, Majorstuveien 31, 0367 OSLO
Statens vegvesen, v/Hagerup Anders Olav
Gnr.39/bnr.24, v/Ellingsen Gunnar og Øye Jan

Vedlegg:
Garanti fra Bien Sparebank.
Uttalelse fra Statens vegvesen.



Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24

1384 ASKER

Deres ref.:

Vår ref.:
MAESTE
S15/807

Arkivnr:
GNR 38/21
L49732/15

Dato:
15.12.2015

38/21 Prestenga bolig 6 - 9 - Midlertidig brukstillatelse 2 med dispensasjon - Bolig 6-9

Vi viser til anmodning om midlertidig brukstillatelse for bolig 6-9 mottatt 20.11.2015.

Kommunen innvilger midlertidig dispensasjon fra § 10 Rekkefølgebestemmelser i bebyggelsesplan for Prestenga, i medhold av plan- og bygningslovens (pbl.) § 19-2.

Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 tredje ledd. Midlertidig brukstillatelse gis med følgende vilkår:

- Lekeplassene skal tilfredsstillende standard og krav stilt i gjeldende lov og forskrifter.
- I henhold til § 7 i reguleringsplanen skal lekearealene være tilrettelagt iht. kravene til universell utforming.

Tiltaket tas i bruk på eget ansvar.

Dispensasjoner

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. pbl. § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om forlengelse av dispensasjon gitt 06.02.2015. Det gis ikke forlengelse av dispensasjon, men dispensasjonen behandles på nytt. Dette gjelder dispensasjon fra § 10 i bebyggelsesplan for Prestenga gnr.38/ bnr.21.

"følgende skal være oppfylt før brukstillatelse kan gis for boligene:

- Gang- og sykkelveien langs Slemmestadveien skal være opparbeidet i området lengde.”

Hensyn bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre utbygging av gang- og sykkelveien.

Ulempene:

Ulempen ved dispensasjon er at gang- og sykkelveien ikke vil være ferdig opparbeidet innen beboere flytter inn i nye boliger på Prestenga, gnr.38/21.

Fordelene:

Fordelene ved dispensasjon er at beboere kan flytte inn og ta i bruk gnr.38/bnr.21 før gang- og sykkelvei blir ferdigstilt. I følge ansvarlig søker vil ferdigattest omsøkes innen 01.06.2016.

Dispensasjon er tidligere gitt 06.02.2015, men frist gikk ut 01.06.2015.

Vurdering/konklusjon:

Hensynet bak bestemmelsen er å sørge for at gang- og sykkelvei blir bygget. Bestemmelsen krever at gang- og sykkelveien blir opparbeidet før brukstillatelse kan gis, men med vedlagte garanti vurderer plan- og bygningsmyndighetene i samarbeid med Statens vegvesen at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Se vedlagte garanti samt uttalelse fra Statens vegvesen.

Etter gjennomgang av saksdokumentene i reguleringsaken for gnr.38/ bnr.21 kommer det frem at reguleringsplanen ikke viser entydig at eksisterende avkjørsel til gnr.39/ bnr.24 skal stenges. Reguleringsplanen viser dog at ny avkjørsel skal etableres over gnr.38/ bnr.21.

Gnr.39/ bnr.24 er per i dag godkjent som industrieiendom. Industrirelatert trafikk gjennom gnr.38/ bnr.21 vil være uheldig og uønskelig.

I samarbeid med Statens vegvesen er det bestemt at gang- og sykkelvei skal bygges helt frem til eiendomsgrensen til gnr.38/bnr.75 og at fotgjengerkryssing flyttes ca 15 m mot sørvest. Dette under betingelse at eksisterende avkjørsel til gnr.39/bnr.24 stenges av når bygget bruksendres til bolig og gang- og sykkelvei forlenges i samsvar med reguleringsplan.

Vi viser til igangsettingstillatelse gitt 14.01.2015 i sak 15/742.

Igangsettingstillatelse for gang- og sykkelveien er gitt på følgende vilkår:

- Avkjørsel fra gnr.39/bnr.24 over gnr.38/ bnr.21 opparbeides som vist i reguleringsplanen. Avkjørselen skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.
- Omsøkte fotgjengerkryssing flyttes ca 15 m mot sørvest.
- Videreføring av gang- og sykkelvei over gnr.38/ bnr.75 ved bruksendring av gnr.39/ bnr.24 til bolig må sikres. Det må stilles garanti før brukstillatelse kan gis.
- Gang- og sykkelveien skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen før ferdigattest kan gis.
- Revidert tegningshefte med ny plassering av fotgjengerkryssingen må innsendes før brukstillatelse kan gis.

Det gjøres oppmerksom på at eiendom, gnr.39/bnr.24, har vært i bruk til industri helt siden 50 tallet. Det er ønskelig at denne eiendommen på sikt blir brukt til boligformål og av den grunn ble denne eiendommen regulert til bolig i 2003. Reguleringen endrer ikke bruken av eiendommen. Så lenge det ikke søkes om bruksendring til bolig vil bruken av bygget være godkjent til industriformål. Dermed medfører det ikke riktighet at utbygger blir skadelidende på grunn av at

nabo har fått tillatelse til å bruke eiendommen i strid med gjeldende plan. Bruken av eiendommen er lovlig.

Fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt. Søknad om midlertidig dispensasjon innvilges.

Brukstillatelsen gjelder for bolig 6-9

Brukstillatelse 2 gis til 01.06.2016.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jfr. pbl. § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Ny sluttkontroll skal utføres, og sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling skal sendes plan- og bygningsmyndighetene før det kan gis ferdigattest.

Gebyr

Beskrivelse	Antall	Beløp
Midlertidig brukstillatelse (jfr. gebyrregulativ § 3.8)	1	2.500,-
Dispensasjon	1	5.000,-
Totalt gebyr å betale		7.500,-

Eventuelle betingelser for gebyr, se gjeldende gebyrregulativ på kommunens hjemmeside.

Faktura for innbetaling sendes som ett eget dokument. Betalingsfristen vil fremgå av dokumentet.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Marianne V Estevenin
Enhetsleder

Kopi til:

Prestenga Utvikling AS, Majorstuveien 31, 0367 OSLO



Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24

1384 ASKER

Deres ref.:

Vår ref.:
MAESTE
S15/807

Arkivnr.:
GNR 38/21
L25950/16

Dato:
17.06.2016

38/21 Prestenga bolig 6 - 9 - Midlertidig brukstillatelse 3 med dispensasjon - Bolig 6-9

Vi viser til anmodning om midlertidig brukstillatelse for bolig 6-9 mottatt 31.05.2016.

Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 tredje ledd.

Midlertidig brukstillatelse gis med følgende vilkår:

- Lekeplassene skal tilfredsstillende standard og krav stilt i gjeldende lov og forskrifter.
- I henhold til § 7 i reguleringsplanen skal lekearealene være tilrettelagt iht. kravene til universell utforming.

Tiltaket tas i bruk på eget ansvar.

Dispensasjoner

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. pbl. § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om forlengelse av dispensasjon gitt 15.12.2015. Det gis ikke forlengelse av dispensasjon, men dispensasjonen behandles på nytt.

Dette gjelder dispensasjon fra § 10 i bebyggelsesplan for Prestenga gnr.38/bnr.21:

"følgende skal være oppfylt før brukstillatelse kan gis for boligene:

- Gang- og sykkelveien langs Slemmestadveien skal være opparbeidet i områdets lengde."

Hensyn bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre utbygging av gang- og sykkelveien.

Ulempene:

Ulempen ved dispensasjon er at gang- og sykkelveien ikke er ferdig opparbeidet selv om beboere har flyttet inn i nye boligene på Prestenga, gnr.38/21.

Fordelene:

Fordelene ved dispensasjon er at beboere kan fortsette å bo i boligene i gnr.38/bnr.21 før gang- og sykkelvei er ferdigstilt. I følge ansvarlig søker vil ferdigattest omsøkes innen 31.10.2016.

Dispensasjon er tidligere gitt 06.02.2015, men frist gikk ut 01.06.2015. Ny dispensasjon ble gitt 15.12.2015, men fristen gikk ut 01.06.2016.

Vurdering/konklusjon:

Hensynet bak bestemmelsen er å sørge for at gang- og sykkelvei blir bygget. Bestemmelsen krever at gang- og sykkelveien blir opparbeidet før brukstillatelse kan gis, men med vedlagte garanti vurderer plan- og bygningsmyndighetene i samarbeid med Statens vegvesen at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Se vedlagte garanti samt uttalelse fra Statens vegvesen.

Etter gjennomgang av saksdokumentene i reguleringsaken for gnr.38/ bnr.21 kommer det frem at reguleringsplanen ikke viser entydig at eksisterende avkjørsel til gnr.39/ bnr.24 skal stenges. Reguleringsplanen viser dog at ny avkjørsel skal etableres over gnr.38/ bnr.21.

Gnr.39/ bnr.24 er per i dag godkjent som industrieiendom. Industrirelatert trafikk gjennom gnr.38/ bnr.21 vil være uheldig og uønskelig.

I samarbeid med Statens vegvesen er det bestemt at gang- og sykkelvei skal bygges helt frem til eiendomsgrensen til gnr.38/bnr.75 og at fotgjengerkryssing flyttes ca 15 m mot sørvest. Dette under betingelse at eksisterende avkjørsel til gnr.39/bnr.24 stenges av når bygget bruksendres til bolig og gang- og sykkelvei forlenges i samsvar med reguleringsplan.

Vi viser til igangsettingstillatelse gitt 14.01.2015 i sak 15/742, med endringer av 23.03.2016.

Igangsettingstillatelse for gang- og sykkelveien er gitt på følgende vilkår:

- Avkjørsel fra gnr.39/bnr.24 over gnr.38/ bnr.21 opparbeides frem til eiendomsgrensen før ferdigattest kan gis.
- Omsøkte fotgjengerkryssing flyttes ca 15 m mot sørvest i forhold til kart fra Statens vegvesen datert 07.07.2014.
- Gang- og sykkelveien skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen i eiendommens lengde før ferdigattest kan gis.
- Revidert tegningshefte med ny plassering av fotgjengerkryssingen må innsendes før brukstillatelse/ferdigattest kan gis.

Fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt. Søknad om midlertidig dispensasjon innvilges.

Brukstillatelsen gjelder for bolig 6-9.

Brukstillatelse 3 gis til 31.10.2016. Denne fristen er endelig. Flere brukstillatelser etter denne fristen kan ikke påregnes.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jfr. pbl. § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Ny sluttkontroll skal utføres, og sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling skal sendes plan- og bygningsmyndighetene før det kan gis ferdigattest.

Gebyr

Beskrivelse	§ i gebyrregulativet	Antall	Beløp
Midlertidig brukstillatelse	2.4.1	1	8 000,-
Dispensasjon	1.5	1	12 000,-
Totalt gebyr å betale			20 000,-

Eventuelle betingelser for gebyr, se gjeldende gebyrregulativ på kommunens hjemmeside.

Faktura for innbetaling sendes som ett eget dokument. Betalingsfristen vil fremgå av dokumentet.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Marianne V Estevenin
Leder byggesak

Kopi til:

Prestenga Utvikling AS, Majorstuveien 31, 0367 OSLO



Martin Auraha Arkitekter AS
Idas vei 149

0981 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
SINGUN
S18/2164

Arkivnr:
GNR 38/21
L19030/19

Dato:
05.04.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 18/2164

38/21 seksjon 2 - 28 Prestenga 2 - 14 - Ferdigattest

Vi har mottatt din søknad om ferdigattest for søppelskur og redskapsbod. Søknaden ble mottatt 27.03.2019.

Du har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK) § 8-1.

Vi gir deg ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Du må ikke ta i bruk bygningen eller deler av den til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som du har fått.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt på tlf. 31 29 60 00 eller på e-post:
postmottak@royken.kommune.no hvis du har spørsmål.
Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin
Leder byggesak

Sindre Hyggen Gunnerud
Saksbehandler

Kopi til:

Prestenga Boligsameie V/ Sladjan Stojkoviv, Prestenga 2-14, 3470 SLEMMESTAD