



Velkommen
til visning!



FILTVET Brastadveien 4



Frem
overlent
eiendoms
megling

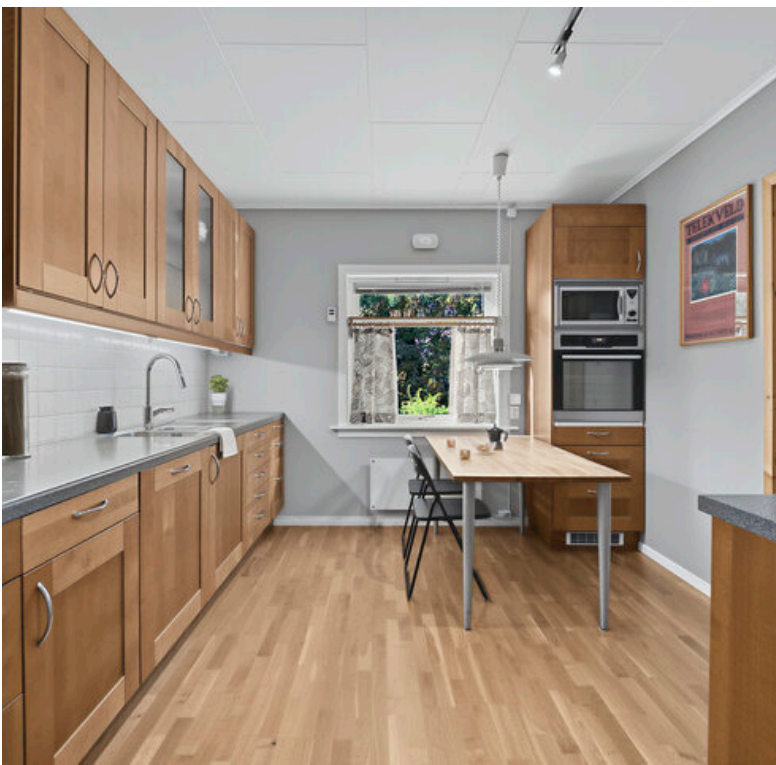
Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	3
BRA-i	134,0 m2
Total BRA	134,0 m2
Byggeår	1937
Tomt	1502







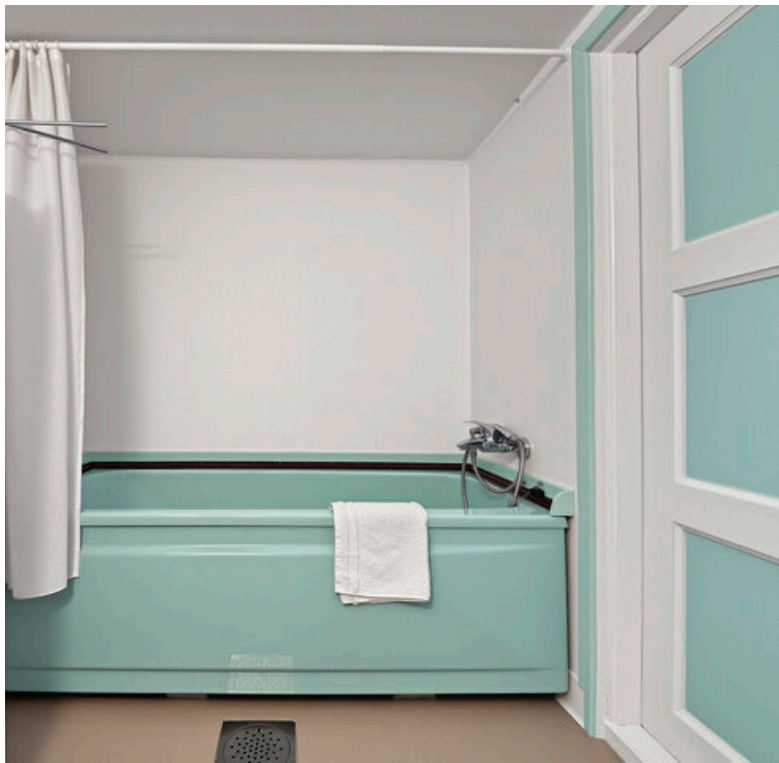














Tony-Andre Aspegren Dahl

Det å kjøpe og selge bolig er en av de største økonomiske avgjørelsene man tar her i livet. Det å få god og riktig veiledning vil være helt avgjørende for mange for å kunne ta de riktige beslutningene.

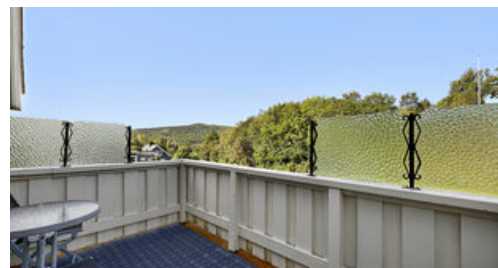
Jeg ble ferdig utdannet eiendomsmegler i 2001 og har nå opparbeidet meg ca 20 års erfaring i bransjen. Jeg har hele tiden hatt hovedvekt av mine oppdrag på Hurumhalvøya og har nå passert over 2000 eiendomssalg.

Om du vurderer å selge din eiendom gjennom meg kan jeg love deg en eiendomsmegler som hele tiden gjør sitt for at du som kunde skal få best mulig veiledning gjennom denne prosessen.

Fornøyde kunder genererer nye kunder.



ASKER - Filtvet - Godt vedlikeholdt enebolig med stor opparbeidet hage - Garasje - Gode solforhold - Perfekt for barnefamilier



Adresse: Brastadveien 4
3480 Asker

Eiendomstype: Enebolig (Selveier)

Tomt: Festetomt

Arealer: BRA-i: 134,0 kvm
Total BRA: 134,0 kvm

Prisantydning: 4 600 000,- + omk

Megler: Tony-Andrè Dahl
+4795409061
Kristoffer Løvlie
+4797026023

Eier/Selger: Egil Andersen

Matrikkel: GNR 337, BNR 1, fnr 30 i
Asker kommune

Oppdragsnr. 4260152

STANDARD

Normalt godt vedlikeholdt enebolig. Det ble lagt nytt shingeltak i 2025 og lagt ny drenering i 2014.

Boligen har et separat kjøkken med kjøkkeninnredning fra 2000 med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er integrert komfyr, mikro, platetopp, oppvaskmaskin, samt frittstående frys/kjøleskap. Det er lagt fliser mellom over- og underskap.

Det er 2 bad i huset. Bad i 1.etasje er i fra 1985, men ble oppgradert med ny baderomsinnredning, nytt dusjkabinett, wc og bidet i 2013. Det er lagt flis på gulv og trepanel på vegger.

Bad i kjeller inneholder baderomsinnredning, badekar og wc.

Boligen ble etterisolert i 1981.

Det er installert fiber i fra Altibox.

Boligen har sentralstøvsuger.

Overflater øvrige rom:

Vegger - malt betong, strietapet, trepanel, malte overflater

Gulv - betong, flis, teakgulv, parkett, malt tregulv, laminat

Himling - malt slett overflate, takess, malte plater, trepanel, malt gips

BYGGEMÅTE

Grunnforhold av leirholdige masser. Grunnmur oppført i betong/naturstein.

Etasjeskille av tre. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekkt med stående kledning. Vinduer med 2-lags glass. Taket er oppført med mansard tak-konstruksjon.

Taket er tekkt med pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

AREALER

Totalt bruksareal: 134,0 m²

- BRA-i: 134,0 m²

BRA-i 1. etasje: 82 m²

BRA-i 2. etasje: 52 m²

BRA-e garasje: 37 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 25,0 m²

INNHALDSBESKRIVELSE

Boligen inneholder:

1.etasje: Entré, hall, vaskerom, bad, kjøkken, stue og spisestue.

2.etasje: Soveromsgang og 3 soverom.

Kjeller: Bad, hobbyrom og diverse boder.

I tillegg er det en garasje med bod på totalt 37 kvm.

OPPVARMING

Det er montert peisovn i stuen i 1 etasje. Varmepumpe plassert i stue. Varmekabler på bad, vindfang og vaskerom. Øvrig oppvarming via panelovner. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oransje og energikarakter F kan fås ved henvendelse til megler.

ELEKTRISK ANLEGG

Det ble byttet elektrisk anlegg i boligen i forbindelse med tilbygg satt opp i 1985. Trefas inn til huset og en rekke nye kurser. Nytt sikringsskap i 2012 med automatsikringer.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:
Etasjeskille og gulv på grunn:
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapp:
TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600. Trapp ned til kjeller er i tillegg for bratt.

Bad kjeller:
TG3 settes da rommet er over godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Bad 1.etasje:
TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Boligen har fått følgende TG2:
Grunnmur og fundament:
Det registreres sprekker i grunn, samt mindre avflakking.

Drenering:
Det registreres synlig saltutslag i deler av kjeller.

Rom under terreng:
Det registreres synlig saltutslag/tegn til fukt.

Balkong, terrasse, platting:
Tettesjikt har ukjent alder.

Vinduer, ytterdør og balkongdør:
TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Yttervegger:
TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Kjøkken:
TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Avløpsrør:
TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger:
TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder:
TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt og er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Ventilasjon:
TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

LØSØRE OG TILBEHØR

Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

1502,00 m² festet tomt

Tomten er meget pent opparbeidet med prydbusker og frukttrær. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

PARKERING

Parkering i garasje eller på egen gårdsplass.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Eiendommen ligger i et godt etablert boligområde mellom Filtvet og Tofte, syd i Asker kommune.

Ca 5 minutters kjøring ned til Tofte sentrum som har et bredt servicetilbud, med blant annet legekontor, tannlege, apotek, treningssenter, matbutikker, vinmonopol, spisesteder og klesbutikker mm.

For den aktive er turmulighetene mange. Fremadbanen ligger kun 300 meter fra eiendommen. Her har du både pumptrackbane, fotballbane og Discgolfbane. Hurummarka byr på milevis med skogsveier, lysløyper og stier som egner seg ypperlig til både fotturer, løping og sykling om sommeren, samt preparerte skiløyper vinterstid. På Tofte har du i tillegg et flott idrettsanlegg med både kunstgressbane og flerbrukshall.

Eiendommen ligger med ca 55 minutters kjøring i fra Oslo.

SKOLE OG BARNEHAGE

Barnehager: Flere gode alternativer i nærområdet, blant annet Gulspurven barnehage (kun 500 meter unna eiendommen) og Doktorgården barnehage.

Skoler: Tofte barneskole og Tofte ungdomsskole ligger ca 5 minutters kjøring unna.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Eiendommen ligger i et område bestående av stort sett frittliggende eneboliger.

ADKOMST

Fra Oslo/Drammen: Følg skilt til Røyken, ta så E134 mot Drøbak og ta andre avkjøring til Tofte. Følg hovedveien et stykke utover langs Oslofjorden og følg gjennom Filtvet sentrum. Ta til venstre inn Skoglundveien ved Hurum bo- og omsorgssenter. Ta første vei opp til høyre Brastadveien. Eiendommen ligger i enden av veien på høyre hånd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 12 197 pr. år. I dette inngår gebyr for avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til kommunale avgifter, må det påregnes kostnader til strøm/oppvarming, forsikring, TV/internett osv. samt vedlikehold.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 607 132,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 6 428 528,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 115 000,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 716 390,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for enebolig fra 1937. Dette er normalt for eiendommer som er bygget på denne tiden. Eiendommen er registrert som enebolig i kommunens matrikkel. Det foreligger ferdigattest for tilbygget datert 06.08.1986.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Oversende byggetegninger fra Asker kommunen i forbindelse med påbygg i 1985 samsvarer med dagens bruk av boligen. Det foreligger ikke plantegning fra kommunen på boligens 2.etasje eller kjeller. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boliger, felles avkjørsel og gang- og sykkelvei. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Kaltenbakk, vedtatt 25.10.1988, gjelder for eiendommen.

Delareal 65 m
Formål Felles avkjørsel

Delareal 1 435 m
Formål Boliger

Delareal 2 m
Formål Gang-/sykkelvei

Det er sendt ut nabovarsel om at de skal bygges 2 2-mannsboliger på naboeiendommen (Brastadveien 2). Konferer megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Ankomst fra offentlig vei. Tilknyttet offentlig avløp. Tilknyttet Tofte og Filtvet vannverk.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Det er sendt ut nabovarsel om at de skal bygges 2 2-mannsboliger på naboeiendommen (Brastadveien 2). Konferer megler.

FESTEAVTALE

Festeavgift er kr. 4 700,- per år, Bortfester: Hans Thorn Wittussen.

Regulering av festeavgiften skjer hvert 10 år. Neste regulering er iht festekontrakten 2031, og vil være iht. KPI. Grunner har svart i vedlagt oversendelsesbrev at han ikke ønsker å benytte seg at forkjøpsretten under forutsetning av at justering av festeavgift til kr 5.700,- pr år. Grunneier skal samtykke i overdragelsen.

Kontrakten utløper i 2061 og må da fornyes med grunneier eller løses inn. Dette må da gjøres etter nærmere avtale med grunneier. Konferer megler.

UTLEIE

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

RADON

Det er ikke foretatt radonmåling.

EIENDOMMEN

Brastadveien 4
337/1/30/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER

Egil Andersen

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260152
Ansvarlig megler: Tony-Andrè Dahl
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Svarbrev fra grunneier
- Diverse opplysninger fra Asker kommune

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside <https://fremeiendomsmegling.no/4260152>.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter,

må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Frem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver • Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 18 500,00
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visninger og evt. overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 28 219.
Samlet skal selger betale ca. kr. 144 859 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Brastadveien 4 - Nabolaget Rød/Kaltenbakk - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

	Kaltenbakk Linje 256	2 min	0.2 km
	Filtvet Linje B21	5 min	3.4 km
	Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	22 min	18.5 km
	Oslo Gardermoen	1 t 20 min	

Skoler

Tofte skole (1-7 kl.) 201 elever, 13 klasser	6 min	4.2 km
Tofte ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 8 klasser	5 min	3.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min	23.9 km
Røyken videregående skole 820 elever	35 min	30.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

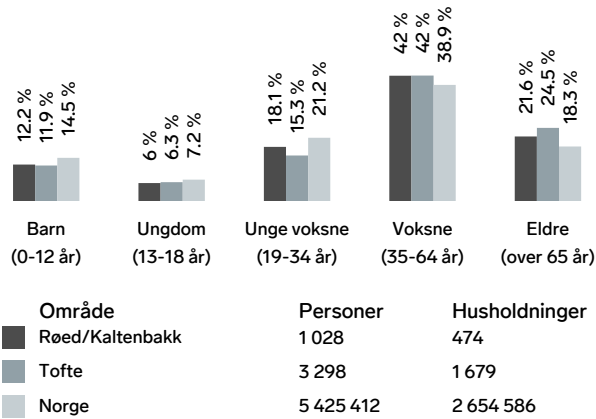
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gulspurven barnehage (0-5 år) 35 barn	8 min	0.7 km
Doktorgården barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min	4.3 km

Dagligvare

Kiwi Tofte PostNord	5 min	3.7 km
Coop Extra Tofte Post i butikk, PostNord	5 min	3.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

Trafikk
Lite trafikk 94/100

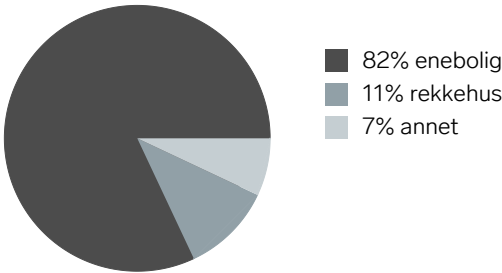
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

Filtvet idrettspark	7 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett, isbane	0.6 km	
Filtvet skole, gymsal	13 min	🚶
Aktivitetshall	1.1 km	
Pulsen - Trening og Helse	6 min	🚲
Trento Hurum/Røyken	22 min	🚲

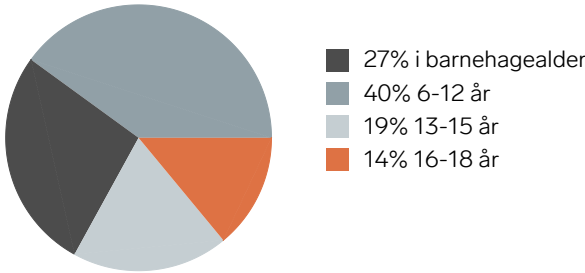
Boligmasse



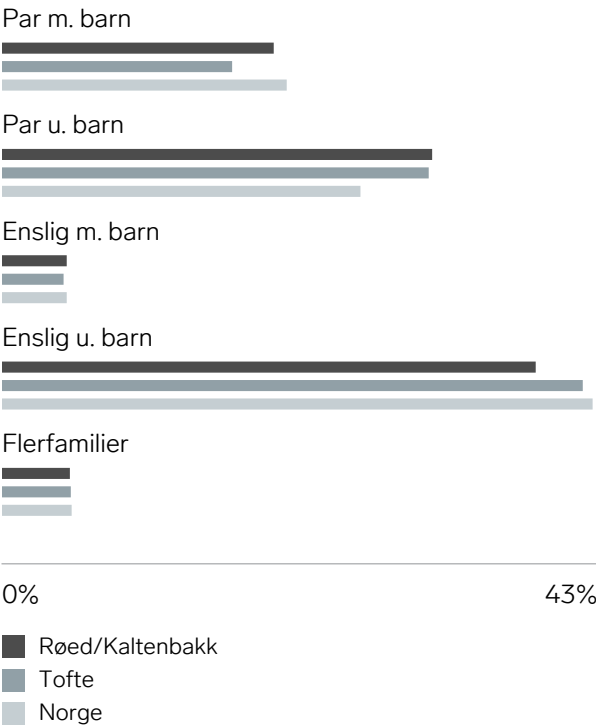
Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	23 min	🚗
Boots apotek Hurum	5 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

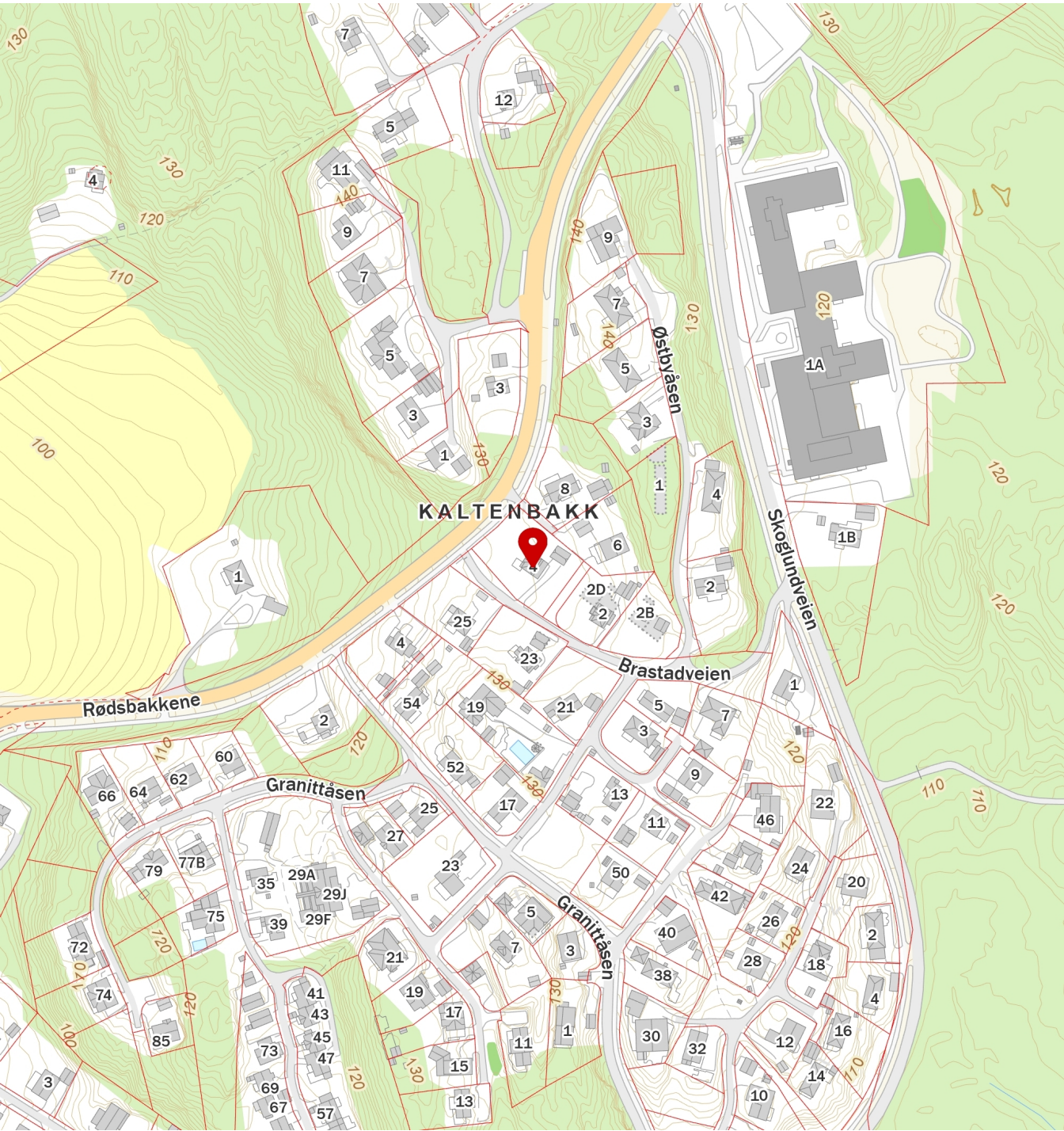
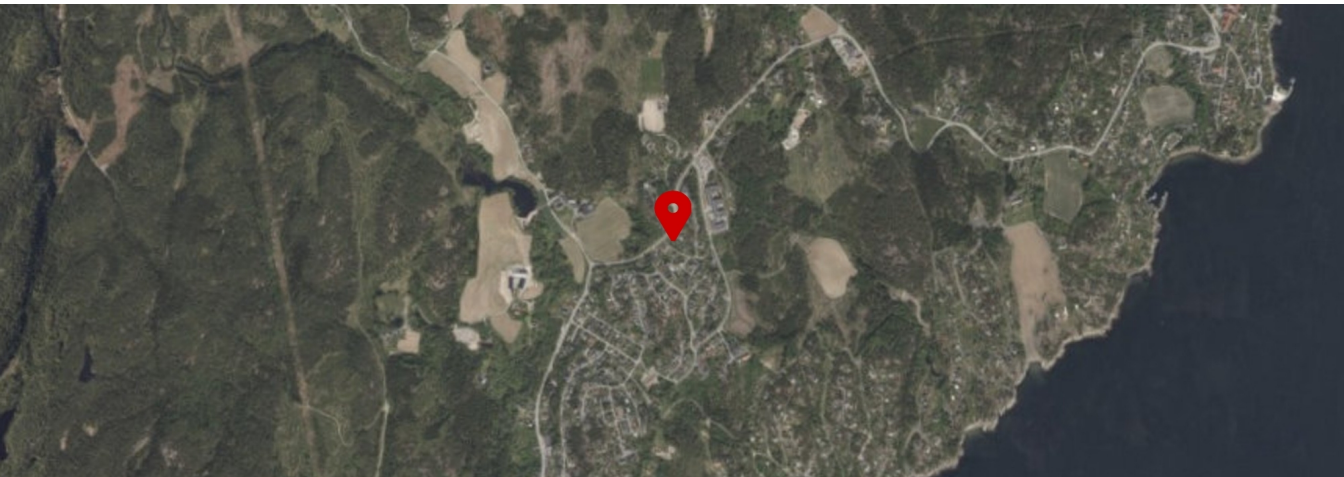


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Egenerklæring

Brastadveien 4, 3480 FILTVET

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brastadveien 4	Brastadveien 4	

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?

1980

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.

Fast siden 1980

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Egil

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

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installert ny baderomsinnredning, dusjkabinett, wc og bidet.

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt shingeltak og ny pipehatt.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Luther og co.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Vanninntregning i to rom.

8

Er det utført arbeid med drenering?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2

Årstall
2015

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny drenering og grunnmursplaterundt huset. Rens av oppsamlingskum.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
M.E. Anleggsservice.

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

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

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
usikker

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
"Nytt" elektrisk anlegg i forbindelse med tilbygg satt opp i 1985. Trefas inn til huset og en rekke nye kurser. Nytt sikringsskap 2012 med vippesikringer. Div småarbeider utført av ulike firmaer.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Hurum Elektro, St. Halvard Elektro.

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

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 avlopsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Tett oppsamlingskum for dreneringen. Førte til vanninntrenging i kjeller.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2015

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Graving utvendig, fjerning av gamle rør, legging av nye, rens av samleikum. Gamle rør var hele, problemet var tett samleikum.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
M.E. Anleggsservice.

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?
Hel og fin. Sanert i 2015.

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?

Side 3

Side 4



☐ 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

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet gamle kaminer. Innstallert ny peisovn.

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

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabovarsel for utbygging på nabotomt.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Opprusting av bad.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Usikker på tilstand på utvendig kledning sørvegg.

Terrassedør må byttes.

Kjellervindu sitter fast.

Ubetydelig drypp fra tommeslange oppvaskmaskin.

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 35302120

Egenerklæringsskjema

Name

Egil Andersen

Date

2026-09-21

Identification

 Egil Andersen



Brastadveien 4, 3480 FILTRET

Gnr: 337
Bnr: 1
Snr: 0

Tilstandsrapport

- 

Boligtype: Enebolig
- 

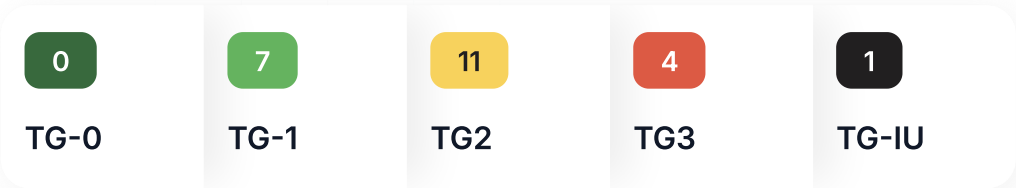
Byggeår: 1937
- 

BRA: 171 m²
- 

BRA-i: 134 m²



Oppsummering av tilstandsgrader



Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja



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



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0	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	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	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	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.
TG-IU	TG-IU Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå	Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet. Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder. Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold. Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.
Formål	Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå. Rapporten supplerer, men erstatter ikke: - Selgers opplysningsplikt - Kjøpers undersøkelsesplikt Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.
Undersøkelsesmetode	Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt. Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.
Dokumentasjon fra håndverkere	Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.
Gyldighet og oppdatering	Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.
Om Fagtakst AS	Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy. Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige. Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.
Juridisk merknad	Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

 Befaringsdato	 Rapportdato
21.09.2026	28.09.2026

Hjemmelshavere

 Navn	 Tilstede ved inspeksjon	 Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Egil Andersen	Ja	Ja



Navn	Telefon
Thomas Olsen	+4797083225
Firma	Epost
BmTakst AS	bmtakst@gmail.com

THOMAS OLSEN

Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

- Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
- Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig

- dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.
- Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.
 - Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.
 - Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

- Generelt:**
- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
 - Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
 - Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
 - Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

- Referansenivå:**
- Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:
- § 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.
- § 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

- Byggteknisk forskrift (TEK17)** - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.
- Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

- NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.**
- Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.
- Avhendingsloven (2022)** - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.
- Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.



BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt. Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innlassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	52	52	0	0	5
1. etasje	82	82	0	0	20
Totalt m2	134	134	0	0	25

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	52	0	52
1. etasje	82		82
Totalt m²	134	0	134

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Fordelergang
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Vaskerom
- Bad
- Kjøkken
- Stue/Spisestue

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	37	0	37	0	0
Totalt m2	37	0	37	0	0

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
U. etasje	37	0	37
Totalt m²	37	0	37

U. etasje - Beskrivelse av rom

26m2 garasje.
11m2 bod

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Byggemåte:

- Grunnforhold av leirholdige masser.
- Grunnmur oppført i betong/naturstein.
- Etasjeskille av tre.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med mansard tak-konstruksjon.
- Taket er tekket med pappshingel.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Frittstående garasje.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Grunnforhold av leirholdige masser. Grunnmur oppført i betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Det registres mindre riss/setnings sprekk i grunnmur, samt sprekk i gulv kjeller.	
Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	Nei

Oppsummering av fundament

TG-2

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekker i støpt gulv på grunn.
Det registreres sprekker i grunn, samt mindre avflakking.
TG2 settes med bakgrunn i påviste forhold.

6.2 Drenering



Konsekvens/Anbefalte tiltak	
Årsak: Sprekk i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget. Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid. Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.	
Har boligen synlig drenering?	Ja
Er drenering skiftet siden byggeår?	Ja
Det ble etablert ny drenering i 2014. (Kilde selger)	
Foreligger det dokumentasjon på drenering?	Ja
Det er fremlagt kvittering fra utførende.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er det kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Boligen er oppført med drenering.
Drenering er fra rundt 2014.
Takvann/nedløp er ført ned til drensør.
Bygget vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.
Det registreres synlig saltutslag i deler av kjeller.

TG2 settes med bakgrunn i synlig saltutslag i nedre del av kjeller. Dette skyldes trolig kapitilært.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjeller benyttes som lagring.

Er det påforede vegger i kjeller?

Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?

Nei

Er det symptomer på fuktskade?

Ja

Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei



Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Rom under terreng er åpne.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3.
Det registreres forhøyede verdier i overgang gulv/vegg kjeller.
Enkelte vegger er isolert med isopor.
Det registreres synlig saltutslag/tegn til fukt.

TG2 settes med bakgrunn i påvisten forhold og når sees i sammenheng med drenering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Fukktransport fra grunnen og gjennom grunnmur gir saltutslag og forhøyede fuktverdier i kjeller.
Konsekvens: Risiko for nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Utbedring av drenering, fuktsikring og vurdering av bedre ventilasjonstiltak.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse

Det er oppført en terrasse på 20m2.
Det er oppført en terrasse på 5m2 i 2.etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen er oppført på 1990 tallet ifølge byggesak.
Alder kan ikke verifiseres.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?

Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong/terrasse

TG-2

Det er oppført en terrasse på 20m2 i 1.etg. Terrassen er oppført med bjelkelag av tre, tekket med terrassebord.

Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er oppført en terrasse i 2.etg på 5m2. Tettesjikt har ukjent alder.

TG2 settes med bakgrunn i alder på tettesjikt 2.etg.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ukjent alder på tettesjikt innebærer usikkerhet og risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjon.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å oppdages før betydelige skader har oppstått.

Anbefalte tiltak: Etablering av inspeksjonsmulighet eller evt. utskifting ved oppnådd levetid.

6.5 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med datostempling 1978 og 1982. Balkongdør 2.etg 2011.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

6.6 Yttervegger

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør

TG-2

Vinduer med 2-lags glass fra 1978 og 1982. Balkongdør 2.etg fra 2011.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje.

Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.

Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskifting til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com



Type fasade **Stående kledning**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Deler av trekledning er fra 1984/1985.
Deler med ukjent alder.

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? **Ja**

Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt? **Nei**

Er det etablert musesperre på boligen? **Nei**

Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting? **Ja**

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Deler av trekledning er av eldre dato. Øvrig kledning fra rundt 1984.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

6.7 Takkonstruksjon

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

Type **Annet**

Mansard-tak

Inspisert fra **Fra bakken**

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon? **Nei**

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet? **Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Taket er oppført mansard tak-konstruksjon.
Det registreres ingen svanker/skjevheter i konstruksjon.
Det er ikke registrert antydninger til utilstrekkelig ventilering.

6.8 Taktekking



Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet i 2025.	
Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med pappshingel. Det ble montert ny taktekking i 2025 av Luther og Co AS.
Taket fremstår som tett. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Pappshingel har en forventet levetid på ca 25-30år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyng vil ikke endre på dette.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Loftet er inspisert via takluke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	Ja
Er det tegn til sopp/råter?	Nei
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	Nei
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	Nei
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	Ikke kontrollerbart
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon/loft

TG-1

Det er tilgang til loft via loftsluke fra loftsluke.
Loftet er isolert med glava.
Dampsperre er ikke mulig å kontrollere.
Det er ingen symptomer på utilstrekkelig ventilering.
Det registreres fuktmerker i undertaket rundt gjennomføring, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

6.10 Renner og nedløp

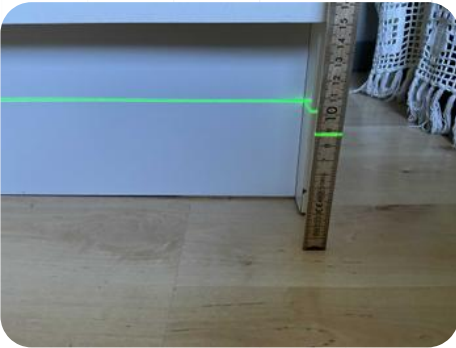
Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp ble skiftet i 2025.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av takrenner/nedløp

TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra 2025.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 29år.



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
30 mm høydeforskjell i stue.
30 mm høydeforskjell på soverom 1 2.etg
40 mm høydeforskjell på soverom 2 2.etg
32 mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader	20.000-100.000
---------------------	----------------

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet ca 40 mm, trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

6.12 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type peis	Vedovn
Det er montert en vedovn i stuen.	



Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? **Nei**

Skorstein over tak er inspisert fra **Fra bakken**

Er det sprekker i innvendig brannplate? **Nei**



Foreligger det rapport fra brann/feiervesen? **Ja**

Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 2021 uten å påvise avvik.

Oppsummering av ildsted

TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 2021.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.
For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.



Når ble kjøkkenet sist renover? **Nei**

Kjøkkenet ble renover i 2000.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? **Nei**



Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? **Nei**

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2000 og levert av IKEA.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr,micro,platetopp,oppvaskmaskin samt frittstående frys/kjøleskap.
Mellom over- og underskap er det flis

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

6.13 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

IKEA kjøkken

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Type avtrekkMekanisk avtrekk

Er avtrekksvifte funksjonstestet?Ja

Er det tilstrekkelig avtrekk?Ja

Tilstandsgrad avtrekkTG-1

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.14 Trapp



Beskrivelse

Det er montert en innvendig trapp lukket opp til 2.etg.
Det er montert en innvendig trapp åpen ned til kjeller.

Er det manglende rekkverk/håndløper?Ja

Er det tilfredsstillende høyde på rekkverk?Ja



Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?Nei

Oppsummering av trappTG-3

Innvendig trapp opp til 2.etg er en lukket tretrapp.Håndløper er etablert på 1 side.
Innvendig trapp ned til U.etg er en åpen tretrapp. Denne har ingen håndløper montert.
Det er tilfredsstillende høyde på den ene håndløper som er montert opp mot 2.etg,samt avstand mellom spiler.
TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600. Trapp ned til kjeller er i tillegg for bratt.

Utbedringskostnader20.000-100.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapper mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrørPlast, Støpejern

Anlegget er oppført med plast med forgrening til støpejern.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?Ja

Deler av anlegget ble skiftet rundt 1984/1985.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?Nei

Er det sen avrenning fra tappested? **Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? **Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? **Ja**

Oppsummering av avløp

TG-2

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern. Avløpsrør er hovedsaklig fra rundt 1985. Alder på skjult anlegg (støpejern) kan ikke bekreftes. Avløpsrør har generelt en middels/høy alder med moderat sannsynlighet for skader. Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring. Utvendige avløpsrør er trolig fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder. Kloakk er luftet over tak. Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre installasjoner osm f.eks sluk. Det opplyses at det er utvendig stakekum. Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse. TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser. Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.16 Vannledninger



Type anlegg **Kobber**

Anlegget er oppført i kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? **Ja**

Hovedparten av anlegget er fra rundt 1985. Øvrig med ukjent alder.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? **Ja**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? **Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? **Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? **Nei**

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er oppført med kobber. Innvendig vannrør er fra rundt 1985. Skjult anlegg og hovedledning trolig av eldre dato. Alder kan ikke verifiserer. Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig. Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt. Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost. Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid. TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

6.17 Elektrisk



Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hovedparten av det elektriske anlegget er fra 1990 tallet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det registrert synlige avvik på anlegget?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

6.18 Varmtvannsbereder

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk anlegg

TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra rundt 1990. Alder kan ikke bekreftes.

Sikringsskap er plassert i trapperom.

Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg. Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Wennstrøm AS, St.Halvard Elektro AS og Hurum Elektro AS.

Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.

Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.



Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	
2013	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av bereder

TG-2

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 13år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt og er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

6.19 Ventilasjon

Konsekvens/Anbefalte tiltak	
Tilkobling: Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav. Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann. Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.	
Plassering: Årsak: Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring. Konsekvens: Kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom, ved en lekkasje. Anbefalte tiltak: Montere lekkasjestopper.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er etablert med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Er det tilstrekkelig ventilering?	Nei
-----------------------------------	-----

6.20 Støy

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu. Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.
TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

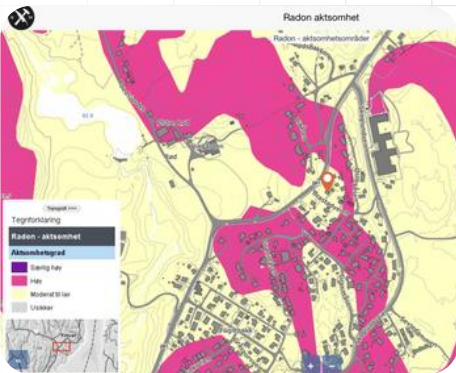
Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Nei**

Oppsummering av støy

Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.21 Radon



Har bygget radonsperre? **Nei**

Ligger bygget i et område med høy radonaktomhet? **Ja**

Er det foretatt radonmåling? **Nei**

Radonaktomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført. Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10 TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak. Ifølge NGU har området stedsvis høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.22 Skred/flomfare



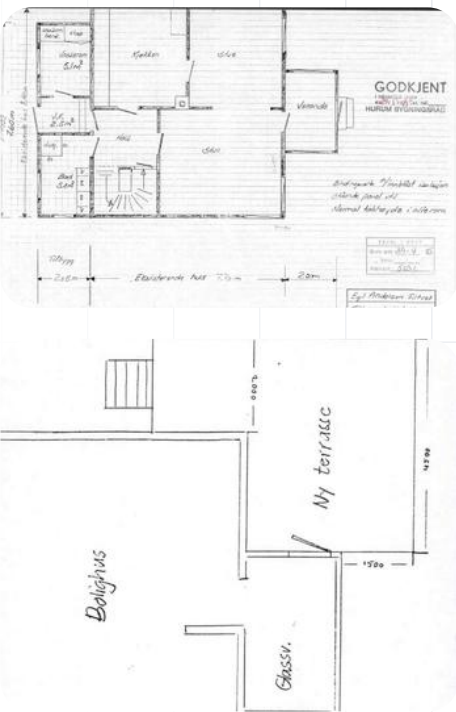
Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

Ikke satt

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.23 Lovlighet



Er det avvik fra byggegodkjente tegninger? **Ja**

Det foreligger byggegodkjente tegninger på 1.etg.
1 rom ut mot terrasse er godkjent som «glassveranda». Denne er i dag inlemmet i hovedbolig.

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger av 2.etg og kjeller. Gidder er derfor ikke vurdert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Nei**

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? **Ja**

Rom i kjeller er ikke målbare.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? **Nei**

6.24 Bad kjeller

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år? **Nei**

Er det skader på røykvarsler? **Nei**

Er det behov for totalrenovering av bad kjeller? **Ja**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? **Nei**

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? **Nei**

Vurderingsgrunnlag

Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Oppsummering av Våtrom

TG-3

Rommet er fra rundt 1984/1985. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og betongvegger.
Rommet er etablert med badekar, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer.
Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

6.25 Bad 1.etg

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Badet mangler tettesjikt/membran, ofte grunnet alder eller mangelfull utførelse.
Konsekvens: Stor risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader, mugg og nedbrytning av konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler full rehabilitering av våtrom med etablering av godkjent tettesjikt og korrekt oppbygning.

Er det behov for totalrenovering av bad 1.etg? Ja

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Vurderingsgrunnlag

Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggt teknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av Våtrom

TG-3

Rommet opplyses være fra 1984/1985.
Sanitærutstyr av nyere dato.
Våtrommet er oppført med flis på gulv. Trepanel på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og bide.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres fall på gulv, men fallforhold på gulv er ikke tilstrekkelig.
Rommet er ikke etablert med tettesjikt i våtsoner. (Vegg)

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader

100.000-200.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

6.26 Overflater

Gulv, vegg og tak

Kjeller
Gulv:Betong alle rom.
Vegg: Har malte overflater på betong samt malt strietapet.
Tak: Himling med malt, slett overflate på bad og verksted.
Ørvige er himling er utført med malte plater.

1.etg
Gulv:Flis i entre,vaskerom,og bad. Teakgulv på alkove. Øvrige parkett.
Vegg:Strietapet på kjøkken og alkove.Øvrige rom har trepanel.
Tak:Takeass på kjøkken, Himling med malte plater og skjøtelister i fordelergang.Øvrige rom har trepanel.

2.etg
Gulv:Malt tregulv på et soverom. Øvrige rom laminat.
Vegg:Malte overflater og strietapet alle rom.
Tak:Takeass fordeler gang,Malt gips på soverom.Ørvige med malte plater og skjøtelister.

Oppsummering av overflater

TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.27 Boenheten har følgende oppvarming



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6.28 Garasje



Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad, vindfang og vaskerom.
- Ildsted plassert i stue.
- Varmepumpe plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

Skal TG-grad settes?

Nei

Beskrivelse

Det er oppført en garasje på 37m2.
Bygget er frittstående og ikke teknisk vurdert.

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekker i støpt gulv på grunn.
Det registreres sprekker i grunn, samt mindre avflakking.

TG2 settes med bakgrunn i påviste forhold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Sprekk i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget.
Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.
Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.

TG-2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med drenering.
Drenering er fra rundt 2014.
Takvann/nedløp er ført ned til drenerør.
Bygget vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.
Det registreres synlig saltutslag i deler av kjeller.

TG2 settes med bakgrunn i synlig saltutslag i nedre del av kjeller. Dette skyldes trolig kapitulært.

Rom under terreng

TG-2

Rom under terreng

Oppsummering

Rom under terreng er åpne.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3.
Det registreres forhøyede verdier i overgang gulv/vegg kjeller.
Enkelte vegger er isolert med isopor.
Det registreres synlig saltutslag/tegn til fukt.

TG2 settes med bakgrunn i påvisten forhold og når sees i sammenheng med drenering.

	Konsekvens/Anbefalte tiltak
	Årsak: Fukttransport fra grunnen og gjennom grunnmur gir saltutslag og forhøyede fuktverdier i kjeller. Konsekvens: Risiko for nedbrytning av materialer og dårlig inneklima. Anbefalte tiltak: Utbedring av drenering, fuktsikring og vurdering av bedre ventilasjonstiltak.
Fasade, dører, vindu, balkong, mm.	
TG-2	Balkong, terrasse, platting
	Oppsummering
	Det er oppført en terrasse på 20m2 i 1.etg. Terrassen er oppført med bjelkelag av tre, tekket med terrassebord. Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det er oppført en terrasse i 2.etg på 5m2. Tettesjikt har ukjent alder. TG2 settes med bakgrunn i alder på tettesjikt 2.etg.
	Konsekvens/Anbefalte tiltak
	Årsak: Ukjent alder på tettesjikt innebærer usikkerhet og risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjon. Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å oppdages før betydelige skader har oppstått. Anbefalte tiltak: Etablering av inspeksjonsmulighet eller evt. utskifting ved oppnådd levetid.
TG-2	Vinduer, ytterdør og balkongdør
	Oppsummering
	Vinduer med 2-lags glass fra 1978 og 1982. Balkongdør 2.etg fra 2011. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Vinduer har en forventet levetid på 35år. TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.
	Konsekvens/Anbefalte tiltak
	Årsak: Alder tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje. Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet. Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

TG-2	Yttervegger
	Oppsummering
	Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning. Deler av trekledning er av eldre dato. Øvrig kledning fra rundt 1984. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. - Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår. - Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.
	Konsekvens/Anbefalte tiltak
	Årsak: Alder tilsier økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.
Innvendig konstruksjoner	
TG-2	Kjøkken
	Oppsummering
	Kjøkkeninnredningen er fra 2000 og levert av IKEA. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er integrert komfyr,micro,platetopp,oppvaskmaskin samt frittstående frys/kjøleskap. Mellom over- og underskap er det flis Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen. Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert. Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå. Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje. TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.
	Konsekvens/Anbefalte tiltak
	Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være nødvendige vannskader.

	Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.
TG-3	Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Etasjeskille av tre Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600. Ved nivelerings av laser registreres det følgende: 30 mm høydeforskjell i stue. 30 mm høydeforskjell på soverom 1 2.etg 40 mm høydeforskjell på soverom 2 2.etg 32 mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/Anbefalte tiltak Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet ca 40 mm, trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid. Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater. Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon. Utbedringskostnader 20.000-100.000
TG-3	Trapp Oppsummering Innvendig trapp opp til 2.etg er en lukket tretrapp.Håndløper er etablert på 1 side. Innvendig trapp ned til U.etg er en åpen tretrapp. Denne har ingen håndløper montert. Det er tilfredsstillende høyde på den ene håndløper som er montert opp mot 2.etg,samt avstand mellom spiler. TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600. Trapp ned til kjeller er i tillegg for bratt. Konsekvens/Anbefalte tiltak Årsak: Innvendig trapper mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav. Konsekvens: Risiko for fall og personskade. Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper. Utbedringskostnader 20.000-100.000

Tekniske installasjoner



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra rundt 1990. Alder kan ikke bekreftes.
Sikringsskap er plassert i trapperom.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Wennstrøm AS, St.Halvard Elektro AS og Hurum Elektro AS.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er hovedsaklig fra rundt 1985. Alder på skjult anlegg (støpejern) kan ikke bekreftes.
Avløpsrør har generelt en middels/høy alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er trolig fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner osm f.eks sluk. Det opplyses at det er utvendig stakekum.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Innvendig vannrør er fra rundt 1985. Skjult anlegg og hovedledning trolig av eldre dato. Alder kan ikke verifiserer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 13år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt og er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Tilkobling:
Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann.
Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

Plassering:
Årsak: Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.
Konsekvens: Kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom, ved en lekkasje.
Anbefalte tiltak: Montere lekkasjestopper.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Bad kjeller

TG-3

Bad kjeller

Oppsummering

Rommet er fra rundt 1984/1985. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og betongvegger.
Rommet er etablert med badekar, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 337, Bruksnr 1, Festenr 30	Kommune:	3203	Asker	
Adresse:		Grunnkrets:	2204	Rød	
Veiadresse:	Brastadveien 4, gatenr 31009	Valgkrets:	13	Tofte	
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070402	Søndre Hurum	
		Tettsted:	2166	Tofte	

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festgrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.11.1937	Har festgrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 502,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Årsak: Badet mangler tettesjikt/membran, ofte grunnet alder eller mangelfull utførelse.
Konsekvens: Stor risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader, mugg og nedbrytning av konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler full rehabilitering av våtrom med etablering av godkjent tettesjikt og korrekt oppbygning.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

Bad 1.etg

TG-3

Bad 1.etg

Oppsummering

Rommet opplyses være fra 1984/1985.
Sanitærutstyr av nyere dato.
Våtrommet er oppført med flis på gulv. Trepanel på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og bide.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres fall på gulv, men fallforhold på gulv er ikke tilstrekkelig.
Rommet er ikke etablert med tettesjikt i våtsoner. (Vegg)

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/337/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/337/1/2	0,0
			Mottaker	3203/337/1/7	0,0
			Mottaker	3203/337/1/8	0,0
			Mottaker	3203/337/1/10	0,0
			Mottaker	3203/337/1/12	0,0
			Mottaker	3203/337/1/13	0,0
			Mottaker	3203/337/1/14	0,0
			Mottaker	3203/337/1/22	0,0
			Mottaker	3203/337/1/23	0,0
			Mottaker	3203/337/1/24	0,0
			Mottaker	3203/337/1/26	0,0
			Mottaker	3203/337/1/27	0,0
			Mottaker	3203/337/1/28	0,0
			Mottaker	3203/337/1/29	0,0
			Mottaker	3203/337/1/30	0,0
			Mottaker	3203/337/1/32	0,0
			Mottaker	3203/337/1/33	0,0
			Mottaker	3203/337/1/38	0,0
			Mottaker	3203/337/1/40	0,0
			Mottaker	3203/337/1/41	0,0
			Mottaker	3203/337/1/42	0,0
			Mottaker	3203/337/1/43	0,0
			Mottaker	3203/337/1/44	0,0
			Mottaker	3203/337/1/46	0,0
			Mottaker	3203/337/1/47	0,0
			Mottaker	3203/337/1/48	0,0
			Mottaker	3203/337/1/49	0,0
			Mottaker	3203/337/1/50	0,0
			Mottaker	3203/337/1/51	0,0
			Mottaker	3203/337/1/52	0,0
			Mottaker	3203/337/1/54	0,0
			Mottaker	3203/337/1/55	0,0
			Mottaker	3203/337/1/59	0,0
			Mottaker	3203/337/1/62	0,0
			Mottaker	3203/337/1/63	0,0
			Mottaker	3203/337/1/65	0,0
			Mottaker	3203/337/1/66	0,0
			Mottaker	3203/337/1/67	0,0
			Mottaker	3203/337/1/68	0,0
			Mottaker	3203/337/1/69	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	09.05.2023	Berørt	3203/337/1/30	0,0
	Matrikkelført:	09.05.2023	Berørt	3203/337/1/38	0,0
			Berørt	3203/337/78	0,0
			Berørt	3203/337/166	0,0
			Berørt	3203/338/146	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.03.2023	Avgiver	3203/337/78	-160,8
	Matrikkelført:	17.03.2023	Berørt	3203/337/1/30	0,0
			Berørt	3203/337/1/38	0,0
			Berørt	3203/338/146	0,0
			Mottaker	3203/337/166	160,8

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3025/337/1/17	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3025/337/1/53	0,0
			Mottaker	3203/337/1	0,0
			Mottaker	3203/337/1/2	0,0
			Mottaker	3203/337/1/7	0,0
			Mottaker	3203/337/1/8	0,0
			Mottaker	3203/337/1/10	0,0
			Mottaker	3203/337/1/12	0,0
			Mottaker	3203/337/1/13	0,0
			Mottaker	3203/337/1/14	0,0
			Mottaker	3203/337/1/22	0,0
			Mottaker	3203/337/1/23	0,0
			Mottaker	3203/337/1/24	0,0
			Mottaker	3203/337/1/26	0,0
			Mottaker	3203/337/1/27	0,0
			Mottaker	3203/337/1/28	0,0
			Mottaker	3203/337/1/29	0,0
			Mottaker	3203/337/1/30	0,0
			Mottaker	3203/337/1/32	0,0
			Mottaker	3203/337/1/33	0,0
			Mottaker	3203/337/1/38	0,0
			Mottaker	3203/337/1/40	0,0
			Mottaker	3203/337/1/41	0,0
			Mottaker	3203/337/1/42	0,0
			Mottaker	3203/337/1/43	0,0
			Mottaker	3203/337/1/44	0,0
			Mottaker	3203/337/1/46	0,0
			Mottaker	3203/337/1/47	0,0
			Mottaker	3203/337/1/48	0,0
			Mottaker	3203/337/1/49	0,0
			Mottaker	3203/337/1/50	0,0
			Mottaker	3203/337/1/51	0,0
			Mottaker	3203/337/1/52	0,0
			Mottaker	3203/337/1/54	0,0
			Mottaker	3203/337/1/55	0,0
			Mottaker	3203/337/1/59	0,0
			Mottaker	3203/337/1/62	0,0
			Mottaker	3203/337/1/63	0,0
			Mottaker	3203/337/1/65	0,0
			Mottaker	3203/337/1/66	0,0
			Mottaker	3203/337/1/67	0,0
			Mottaker	3203/337/1/68	0,0
			Mottaker	3203/337/1/69	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Brastadveien 4	Bolig								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		lgangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:	1			
Bygningsnr:	194571607				Antall etasjer:	1			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		lgangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:				
Bygningsnr:	194571615				Antall etasjer:				
Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm
- 201 – 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant

Veikant
- Fiktiv / Teigdeler

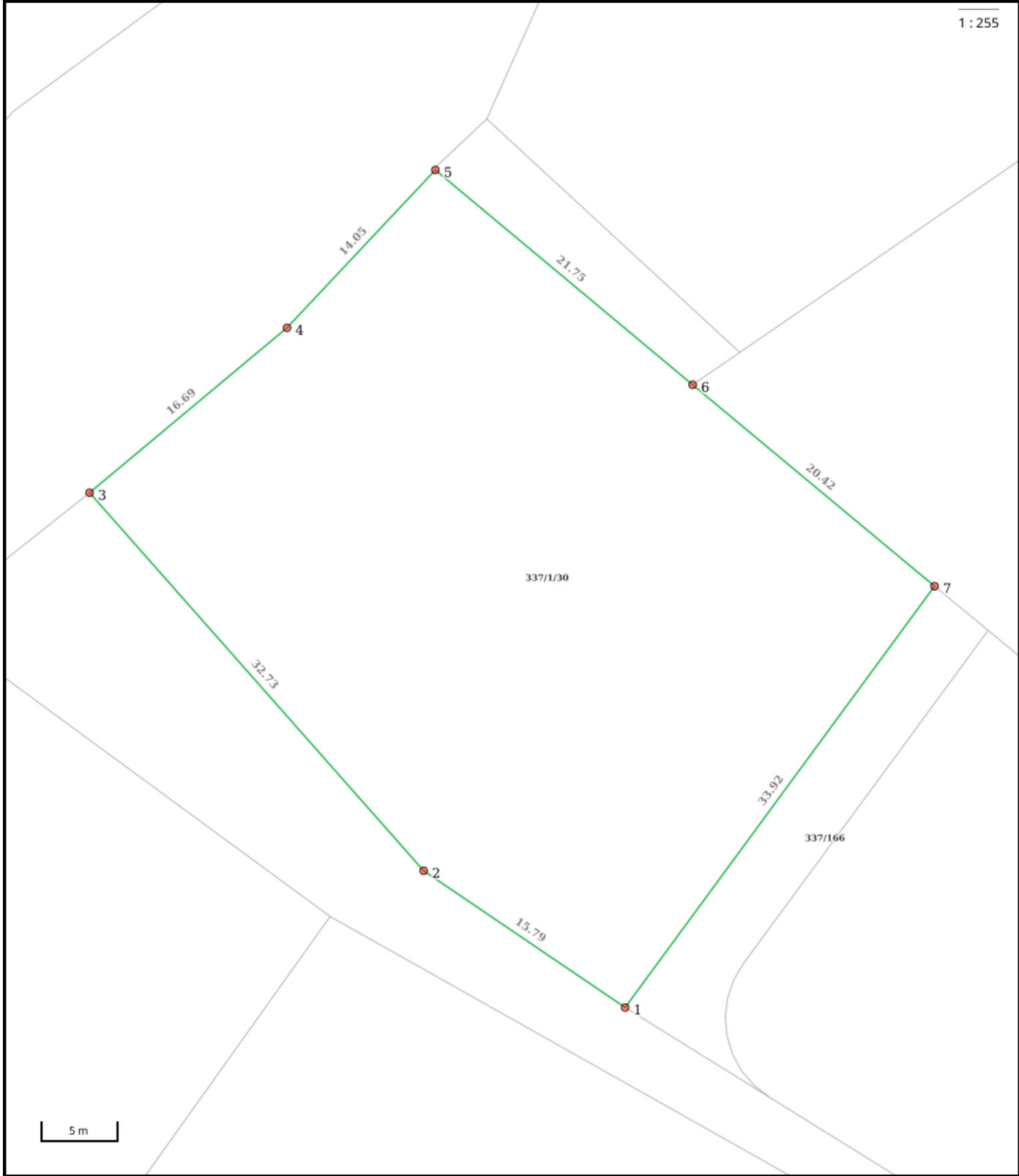
Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt

Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 502,00m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 604 087,79	589 414,73	15,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 604 095,45	589 400,92	32,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 604 117,93	589 377,13	16,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 604 129,75	589 388,91	14,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 604 140,82	589 397,57	21,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 604 128,44	589 415,45	20,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 604 116,84	589 432,25	33,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.:	337	Bnr.:	1	Fnr.:	30	Snr.:	
--------------	-----	--------------	---	--------------	----	--------------	--

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Julie Oldeide, 03.09.26

Ferdigattest

Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest

Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998. Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.



Merknader:

G.nr.:	337	Br.nr.:	1	F.nr.	30	Seksj.nr.
--------	-----	---------	---	-------	----	-----------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke ferdigattest for enebolig fra 1937 i kommunens arkiv, kun for tilbygg bolighus 1986.	Julie Oldeide, 03.09.26

Trykt på selvkopierende papir

Ferdigattest

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Kaltenbakk 3480 Filtvet		37/1 f.30		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Bolighus	23/4-85	29/5-85	188/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Egil Andersen		Kaltenbakk 3480 Filtvet		03 794659
Anmelder	Adresse		Tlf.	
"	"		"	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
"	"		"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato

Tofte 6 8 1986

Stempel

BYGNINGSSJEFEN I HURUM

Underskrift

The Andersen

Sendes til

☒ Byggherre

☐ Anmelder

☐ Ansvarshavende

☐ Byggeløyvmyndighet

☐

Nr 2129 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

sendt 22/7.

Egil Andersen
Brastadveien 4

3480 FILTVET

Vår ref. :02671/92 JAH
Saksnr. : /0171/92
Deres ref.:
Tofte :20. juli 1992

AVGJØRELSE I BYGGESAK I H.H.T. DELEGASJON. GODKJENT
VERANDA PÅ G.NR.37, BR.NR.1, F.NR.30, FILTVET.

Søknad av 1/7-92 fra Egil Andersen om byggetillatelse
for veranda.

Verandaen vil komme ca. 29 meter fra riksvegen.
Plasseringen er i strid med veglovens byggegrensebestemmelse
for riksveg, 30 meter og krever godkjennelse fra Vegsjefen.

I medhold av delegasjon etter plan- og bygningsloven gis
byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Arbeidet må utføres i samsvar med lover, forskrifter
og vedtekter.
2. At Vegsjefen ikke har bemerkninger til plasseringen.

✓ Gebyr kr.328,-, regning vil bli sendt.

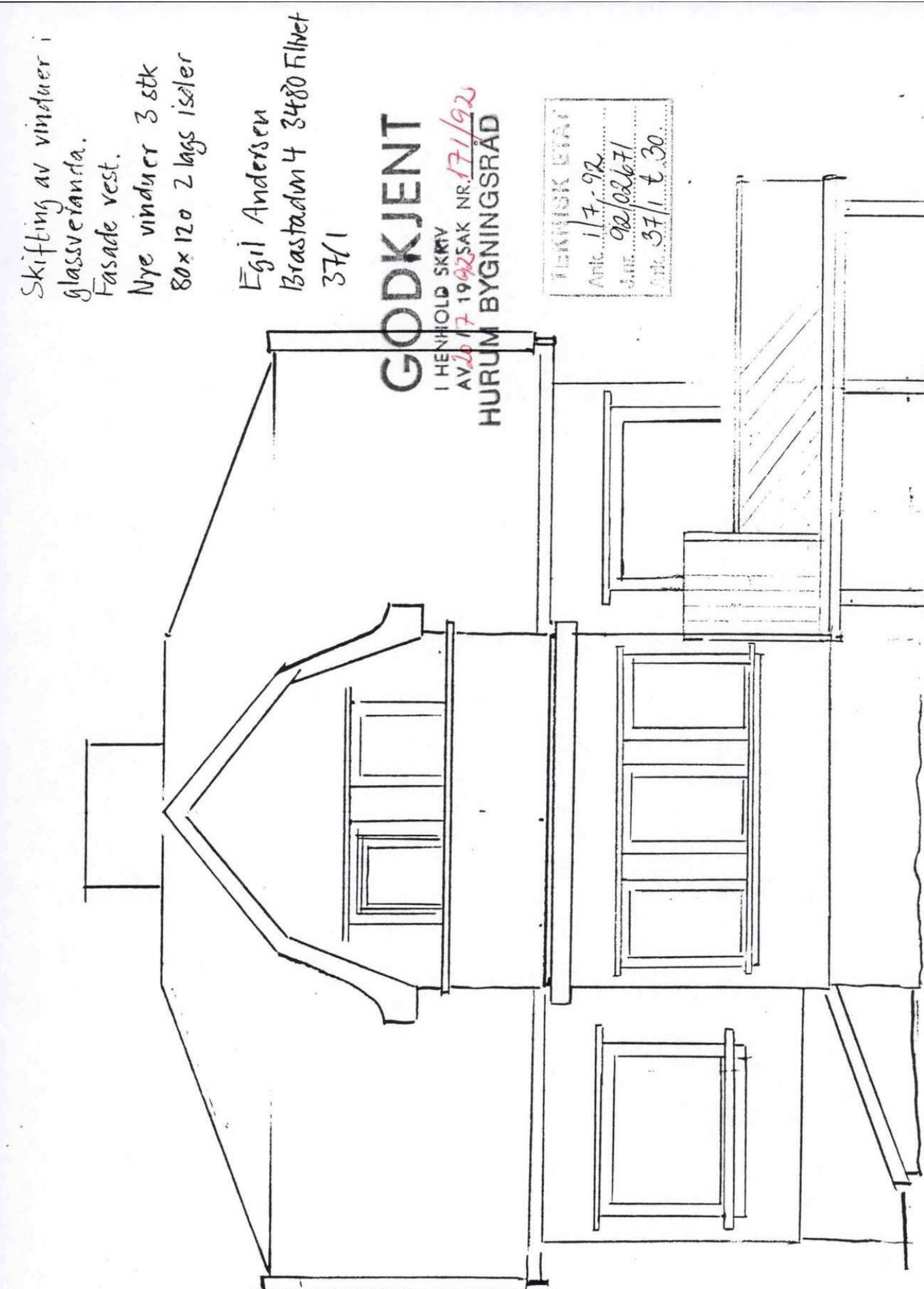
Vedtaket kan påklages til Hovedutvalg for teknisk sektor
innen 3 uker.

Med hilsen

Jens Høgasaas
fagleder

Saken sendes Vegsjefen til behandling.

92006346/TSSAK.92



Bolighus

Glassv.

Ny terrasse

N

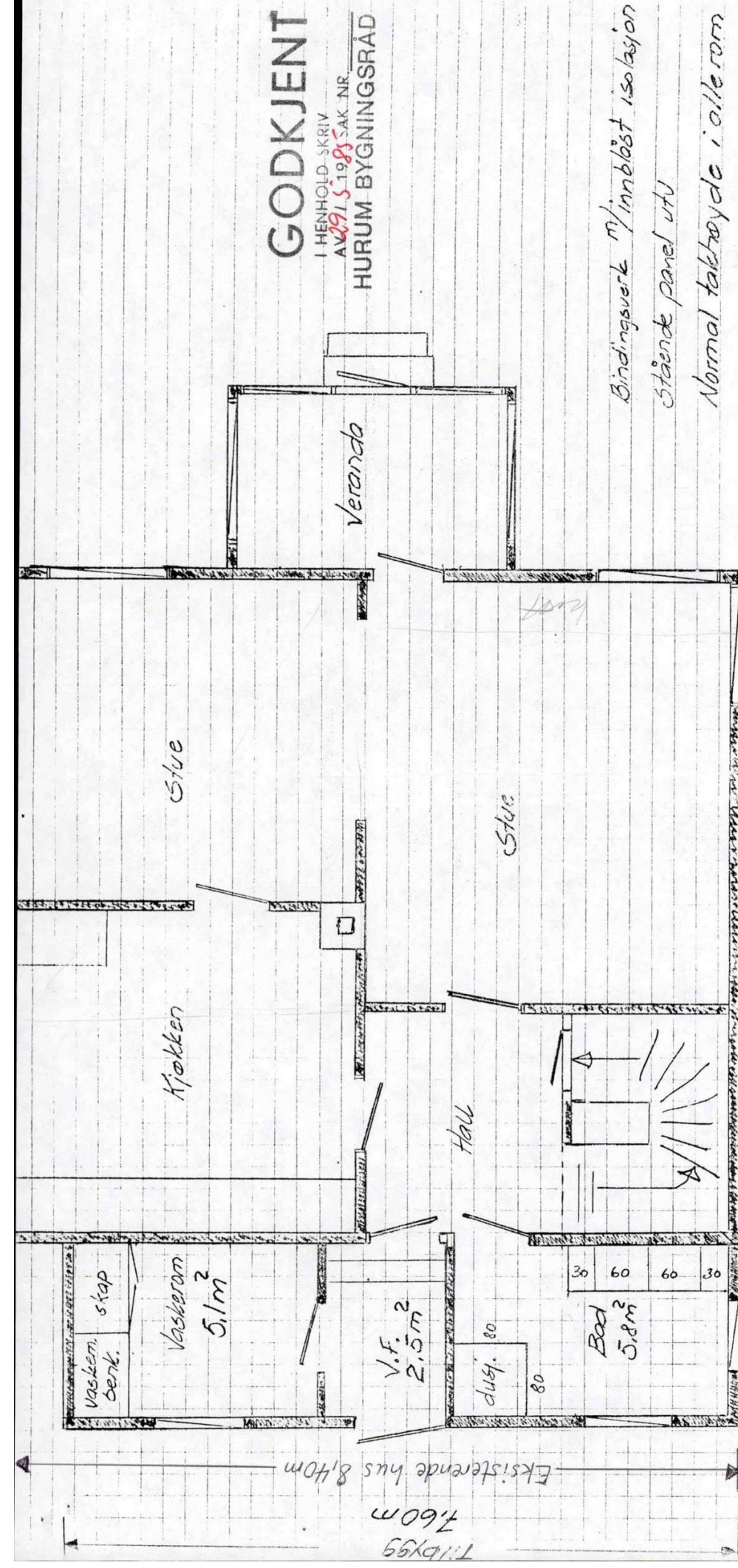
2000

5200

0000

1500

4500



TEKNISK ETAT

Brev ant. 29.1.4 85

besv. /

Arkivert: 503.1.

Tilbygg

2,05m

Ekstisterende hus 7,70m

2,00m

Egil Andersen, Filtvet

Tilbygg bolighus

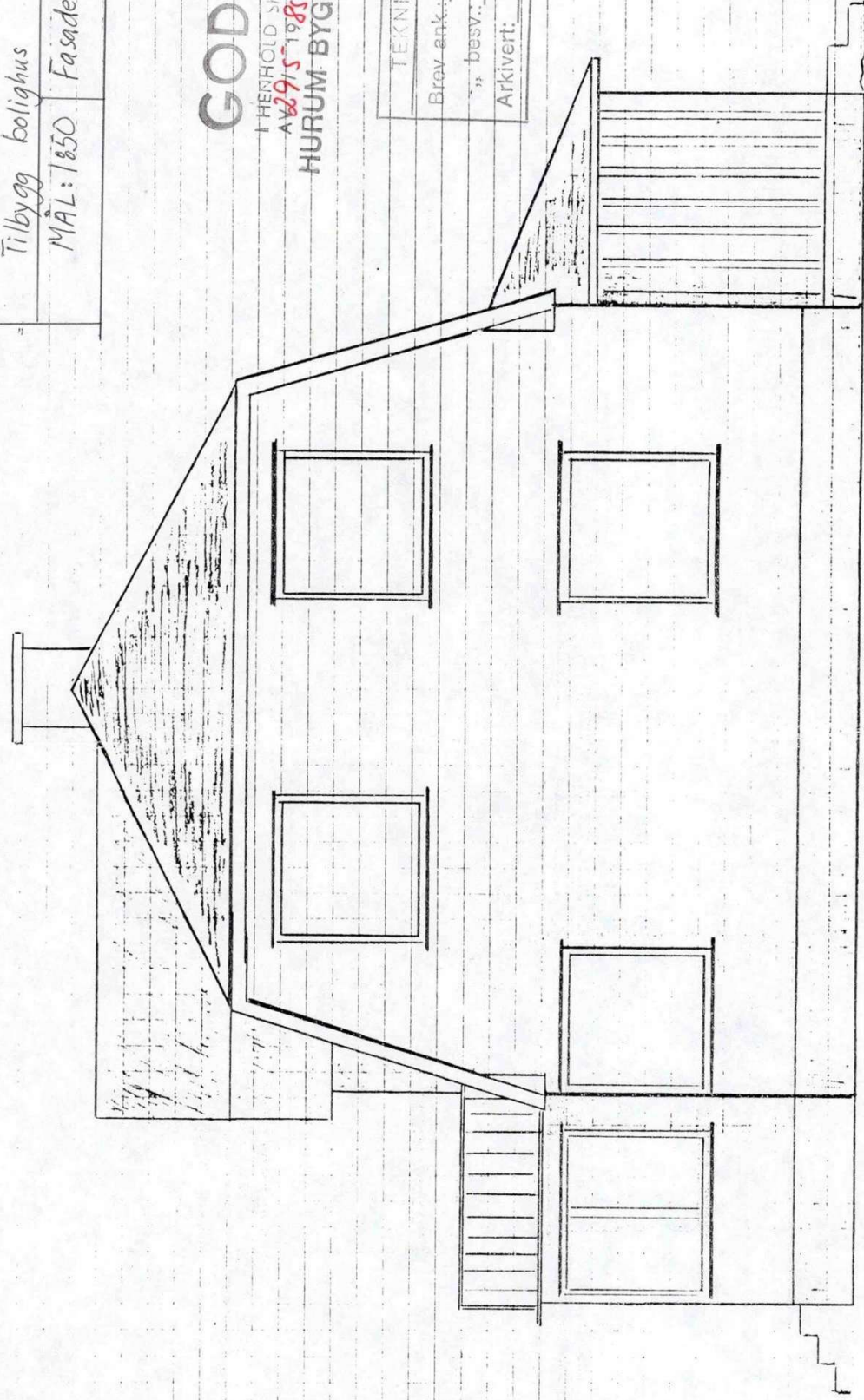
HAU: 1850 Plan 1. ETG

Egil Andersen, Filtvet
Tilbygg bolighus
MÅL: 1:850 Fasade vest

GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 29.5.1985 SAK NR.

HURUM BYGNINGSRÅD

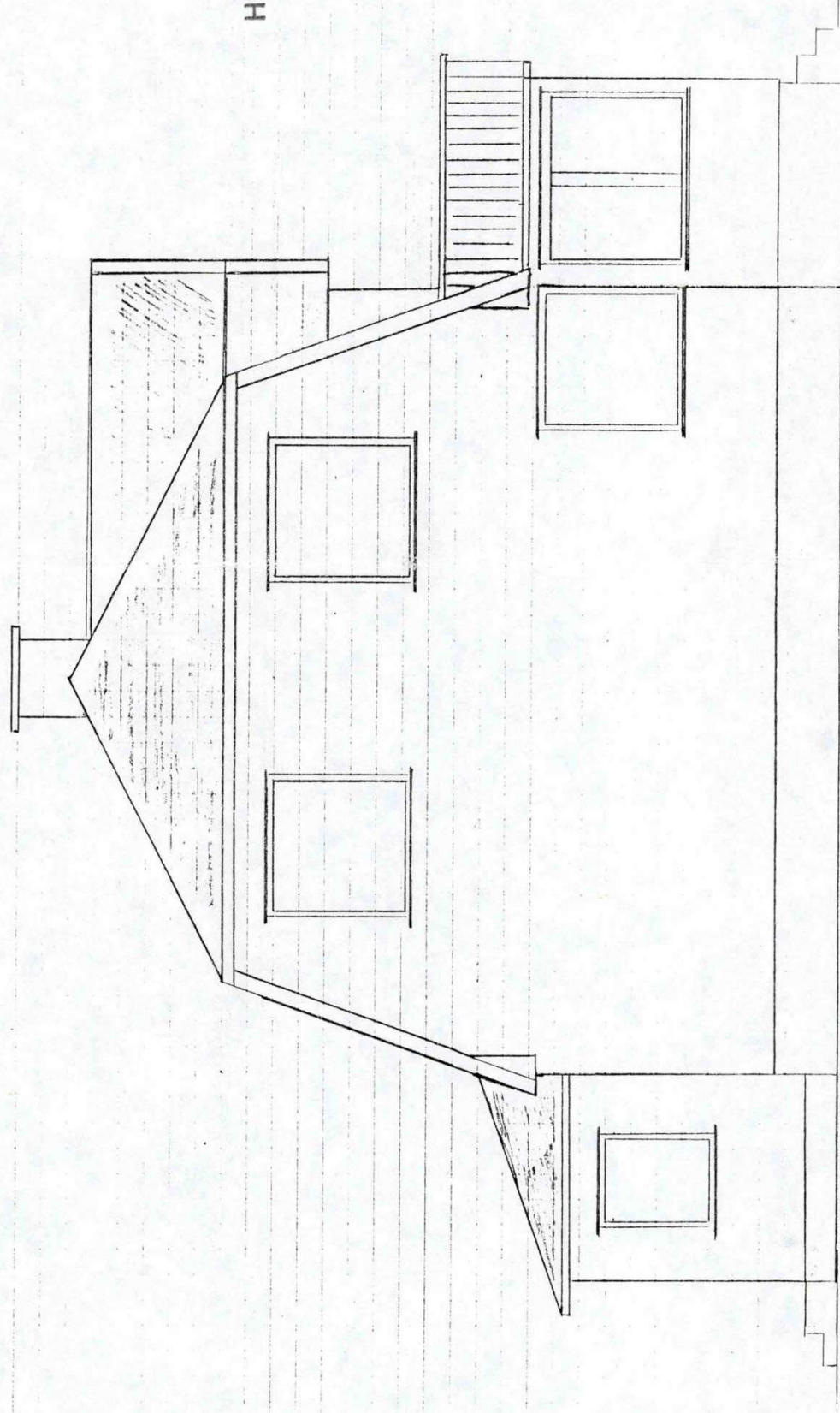
TEKNI K ETAT
Brev ank.: 29.4.4-185
" besv.: 1985
Arkivert: 503.1.



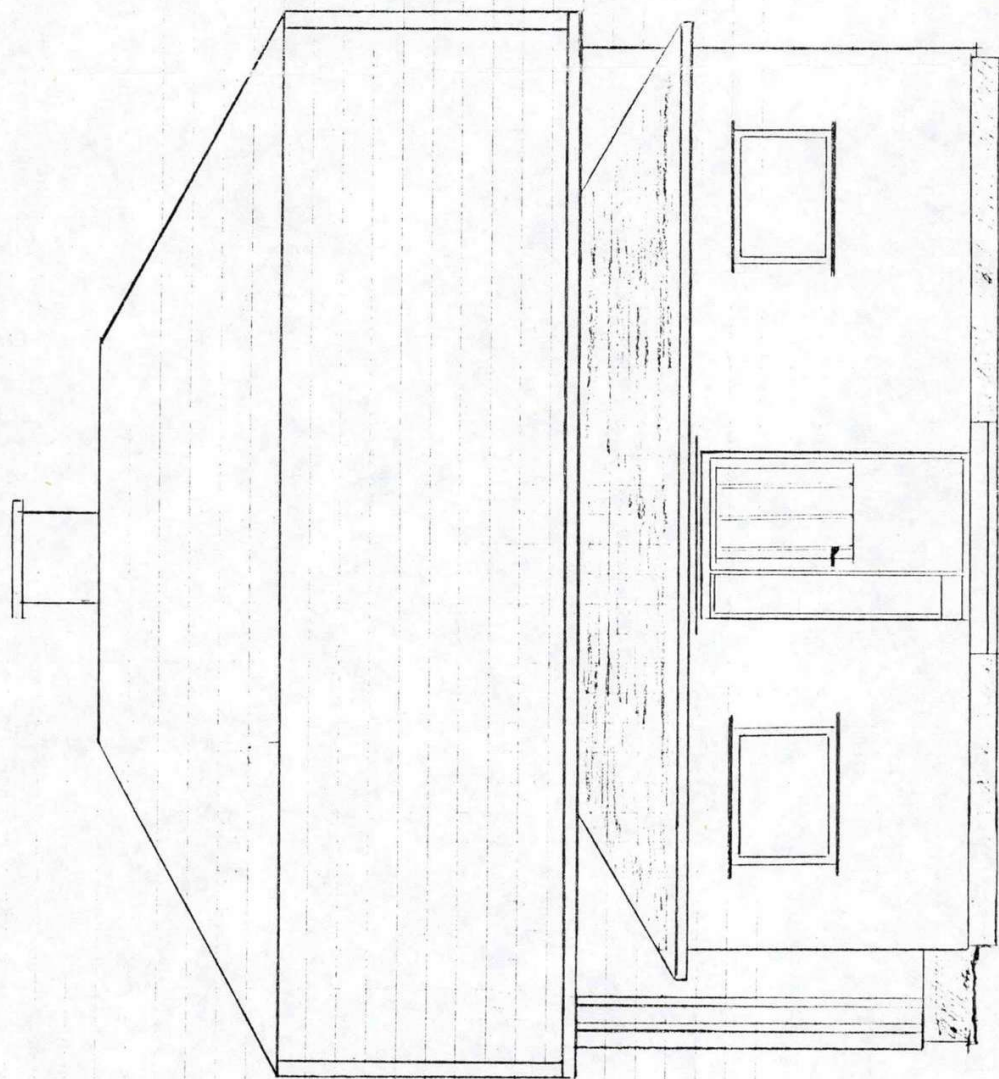
Egil
Tilbyg
MÅL:

GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 29.5.1985 SAK NR.
HURUM BYGNINGSRÅD

TEKNI K ETAT
Brev ank.: 29.4.4-185
" besv.: 1985
Arkivert: 503.1.



Egil Andersen Filtvet
Tilbygg bolighus
MÅL: 1:850 Fasade øst



Tilbygg

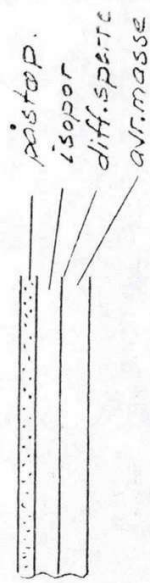
7,60m

8,15m

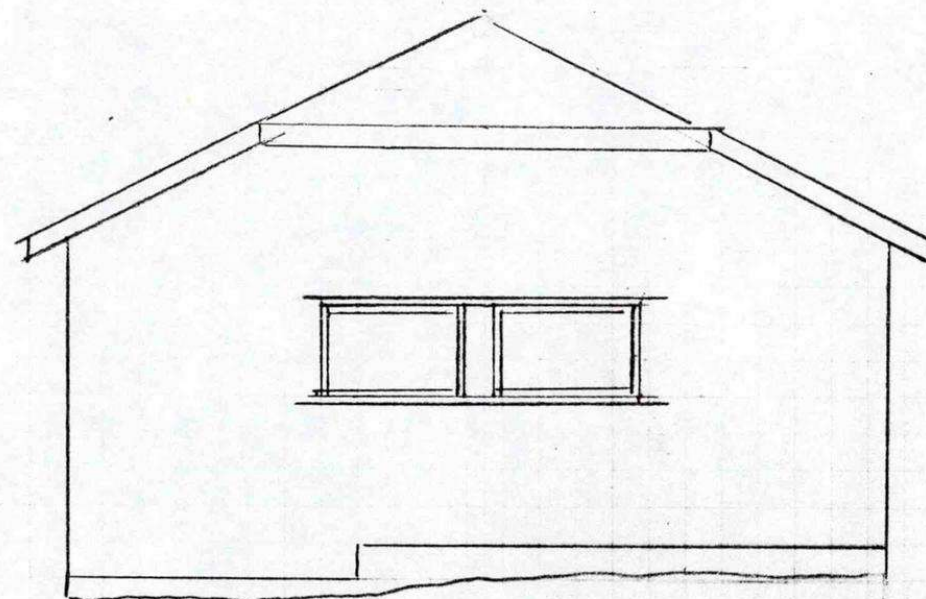
GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 29/5 1985 SAK NR.
HURUM BYGNINGSRÅD

TEKNIK ETAT	
Brev ank. 29/4 185	
" besv. 1/10	
Arkivert: 503.1.	

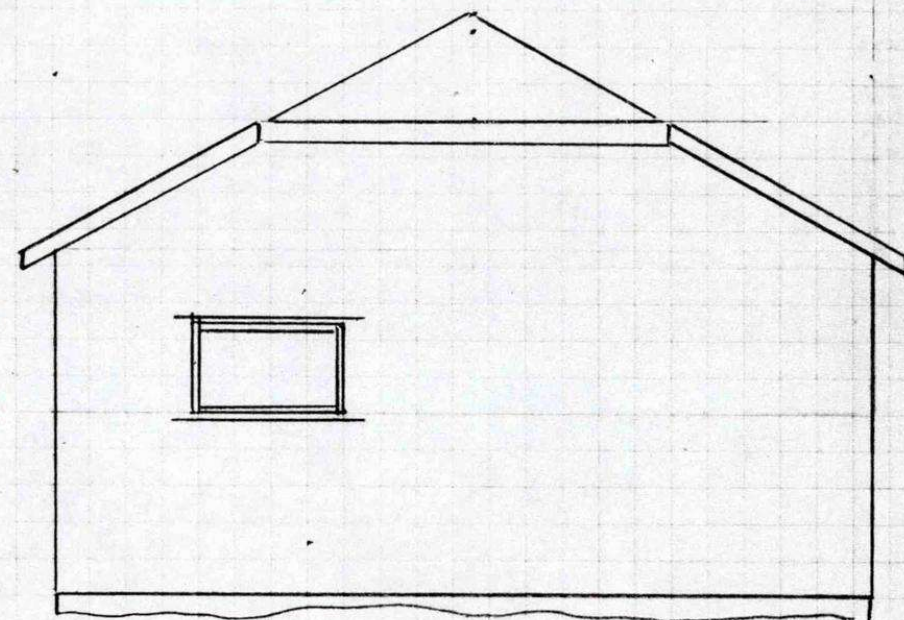
Stående kledning 6" x 7/8"
Gulv tilbygg blir støpt m/v.kat



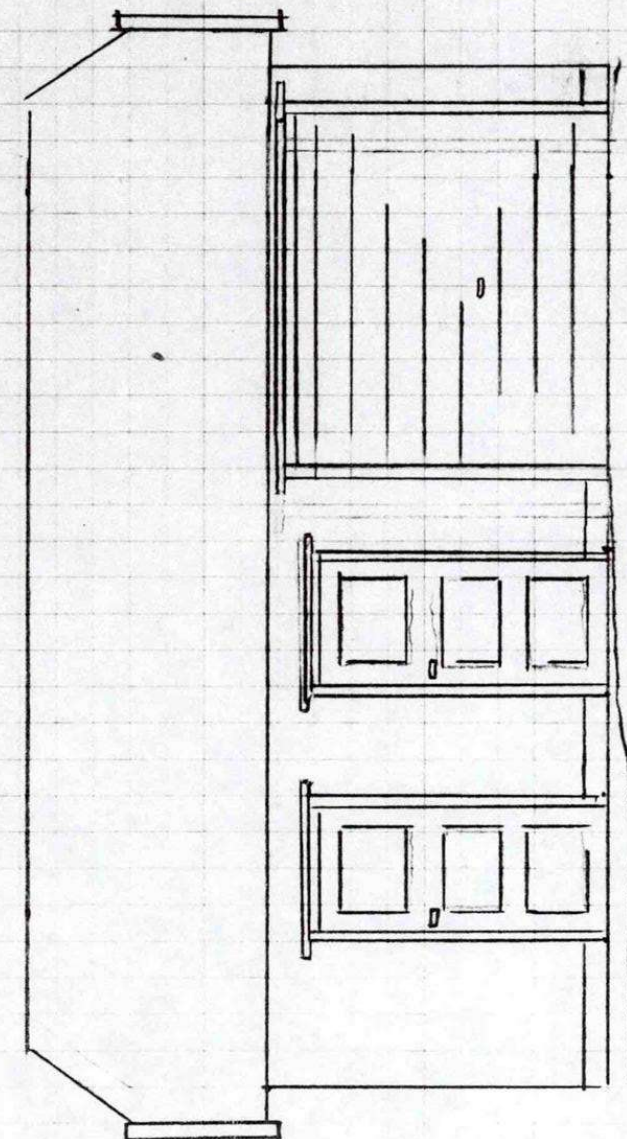
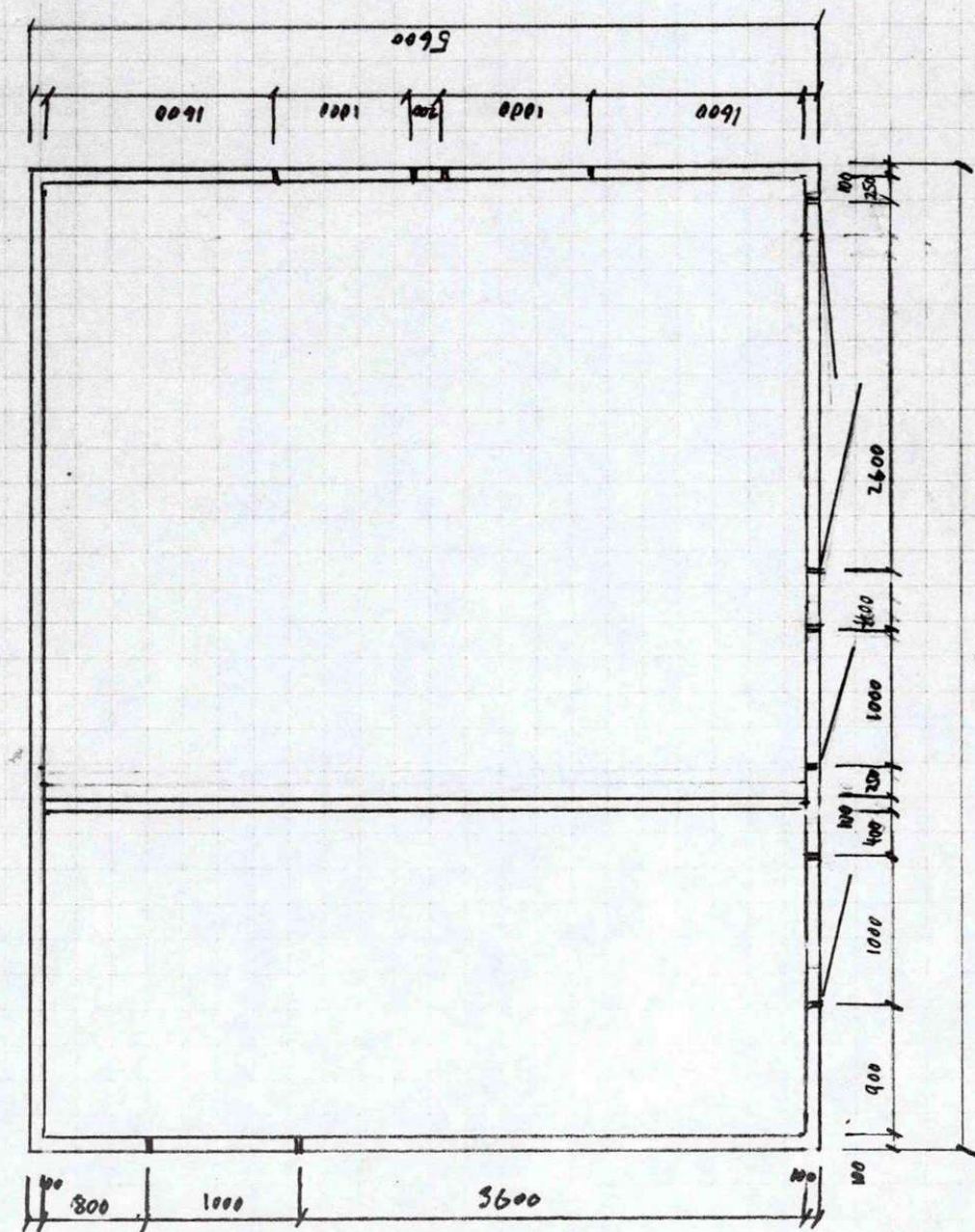
Egil Andersen, Filthvet
Tilbygg bolighus
HÅL: 1:50 Fasade syd



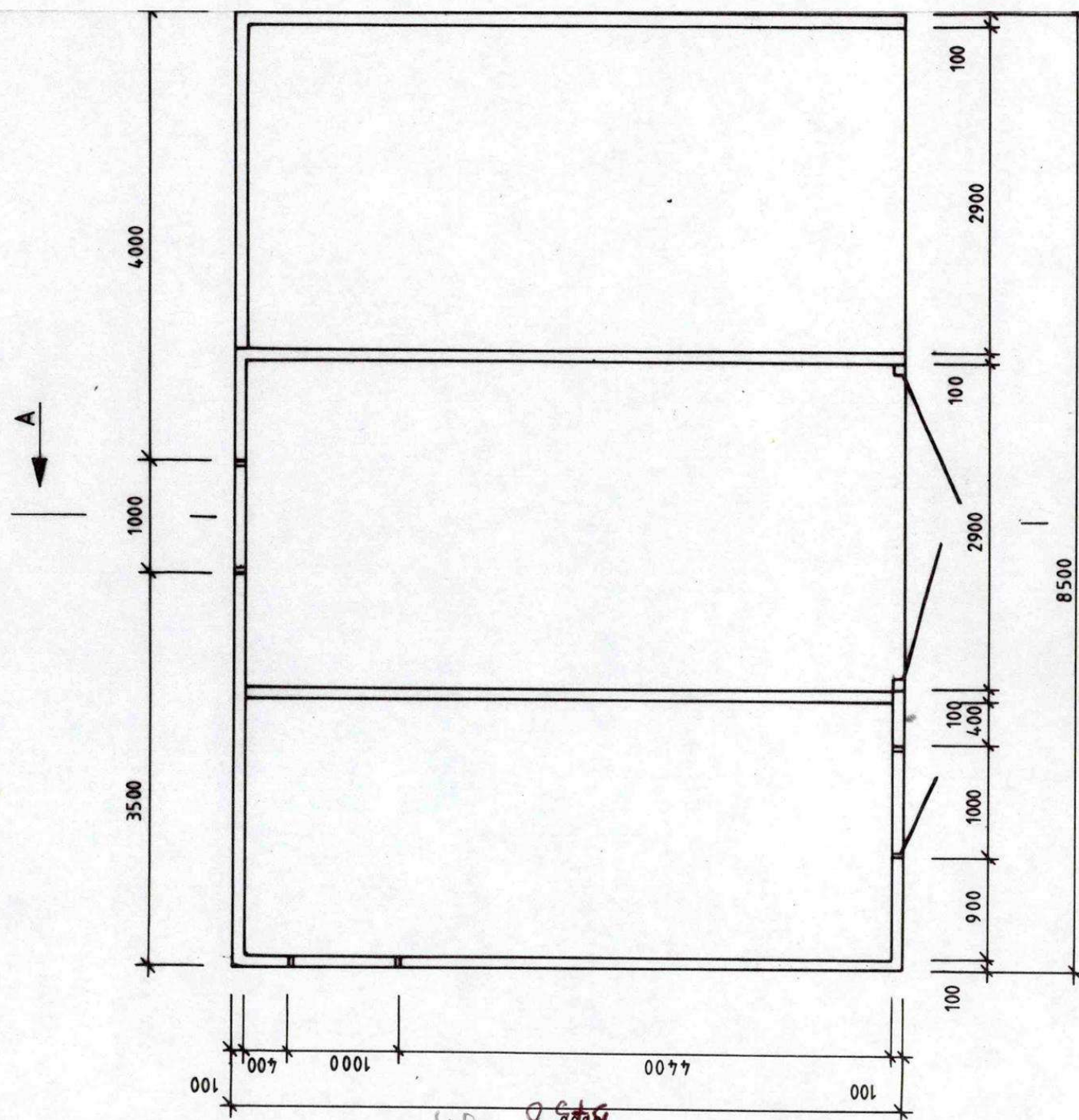
ØST



VEST

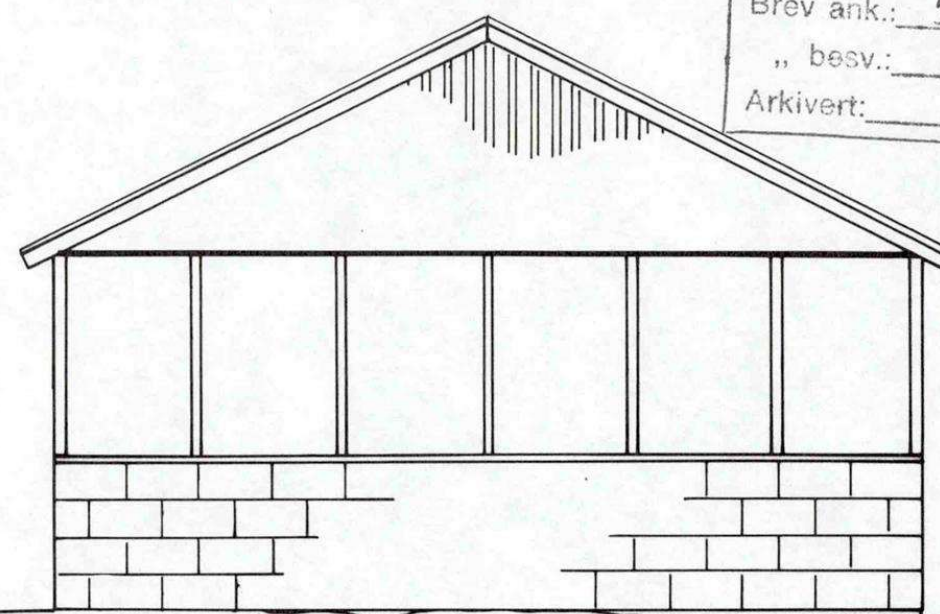


GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 10/6 1986 SAK NR.
HURUM BYGNINGSRÅD



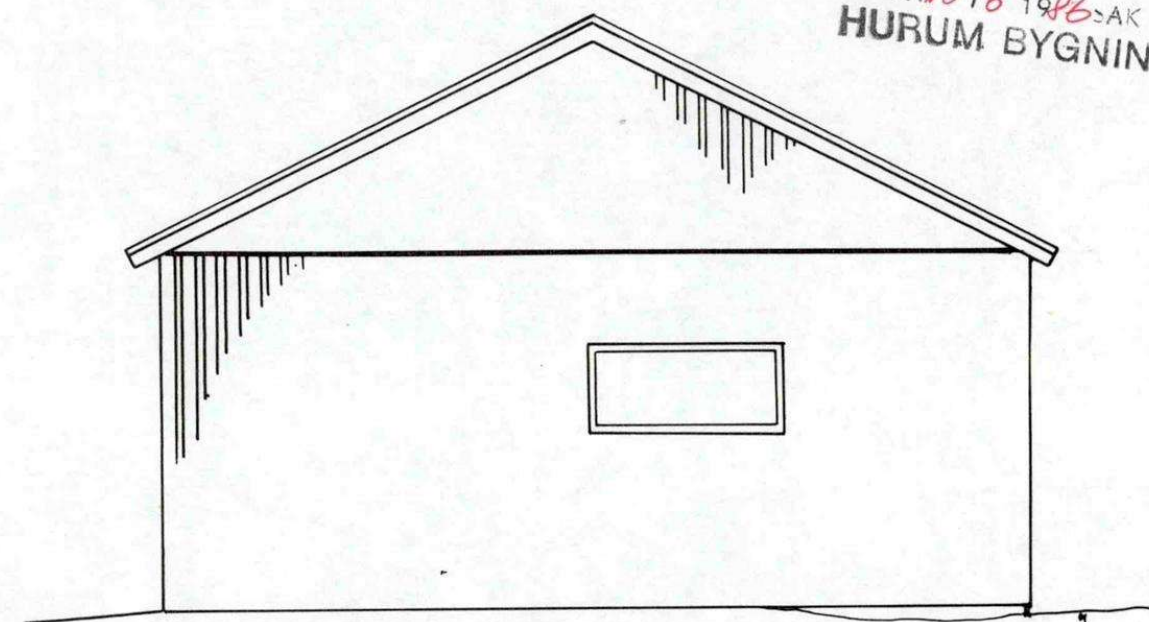
TEKNISK ETAT
Brev ank.: 516-186
„ besv.: -19
Arkivert: 503.1

TEKNISK ETAT
Brev ank.: 516-186
„ besv.: -19
Arkivert: 503.1



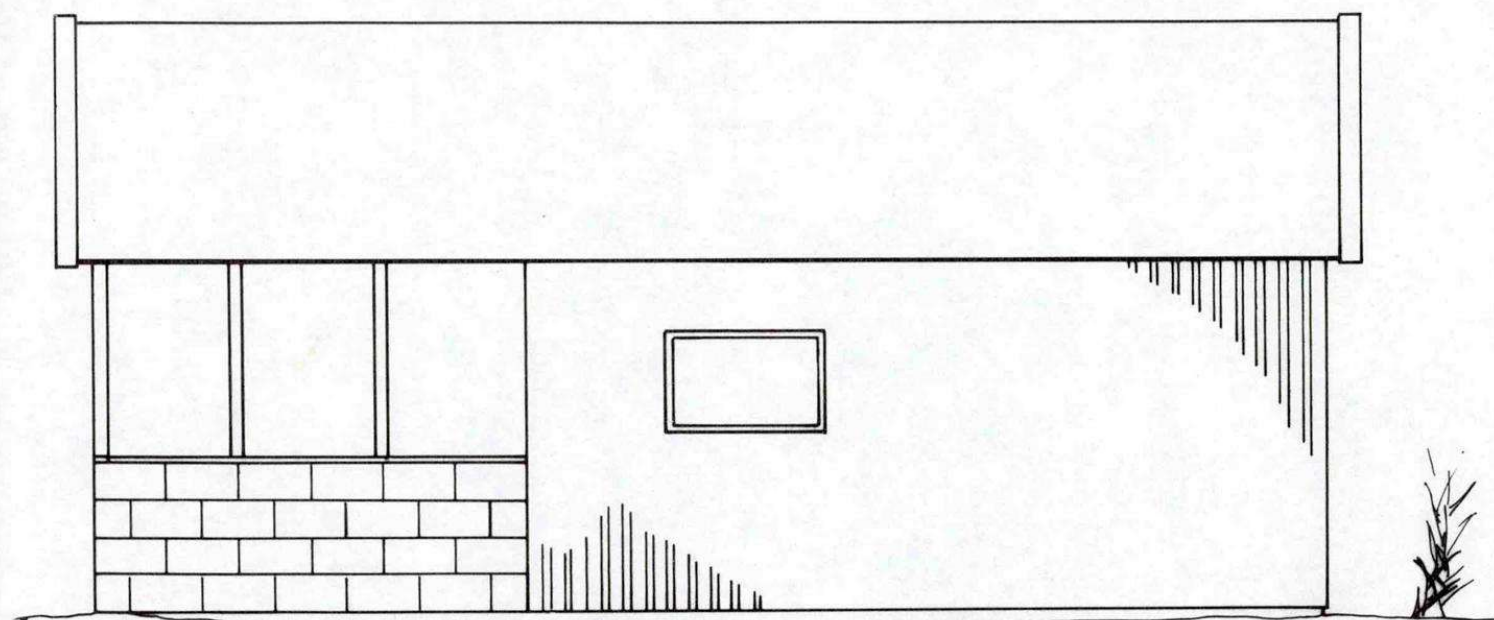
ÖST

GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 10/6 1986 SAK NR.
HURUM BYGNINGSRÅD



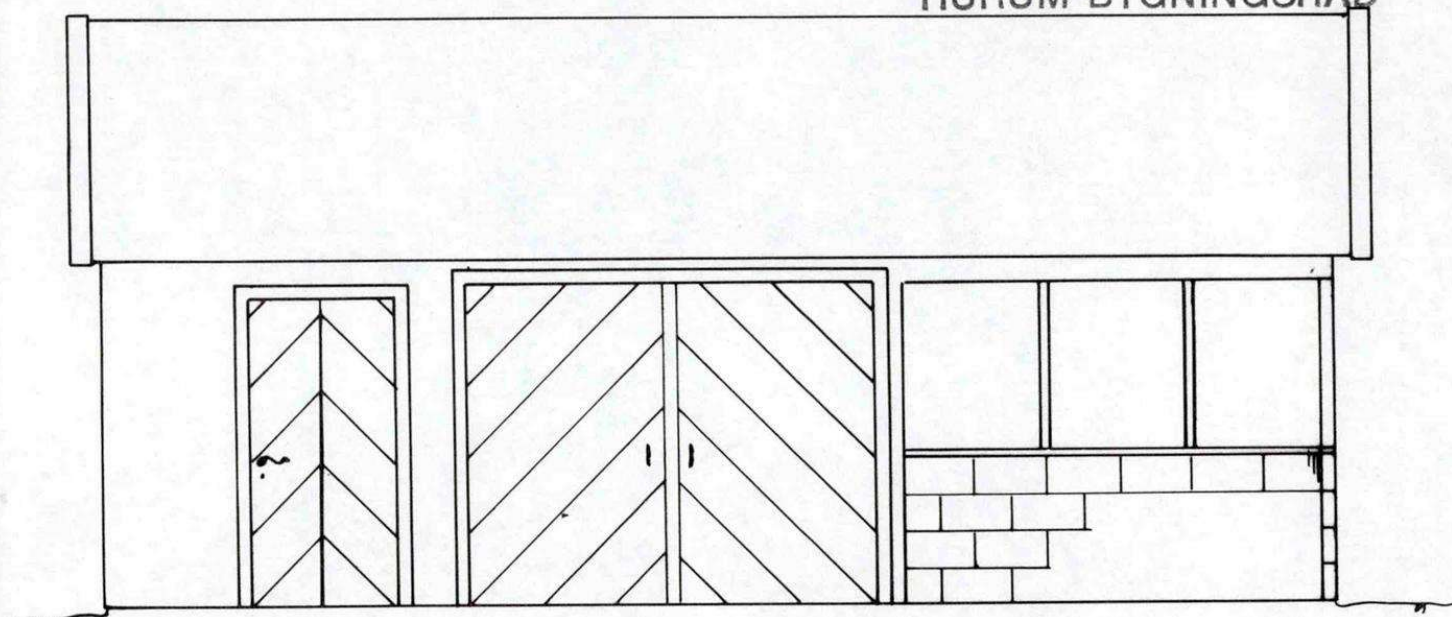
VEST

	FASADER	Målestokk	Utført	Kontroll	Godkj.
		1:50			
		Erst for			
gave/Dato					



NORD

GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 1016 1986 SAK NR.
HURUM BYGNINGSRÅD

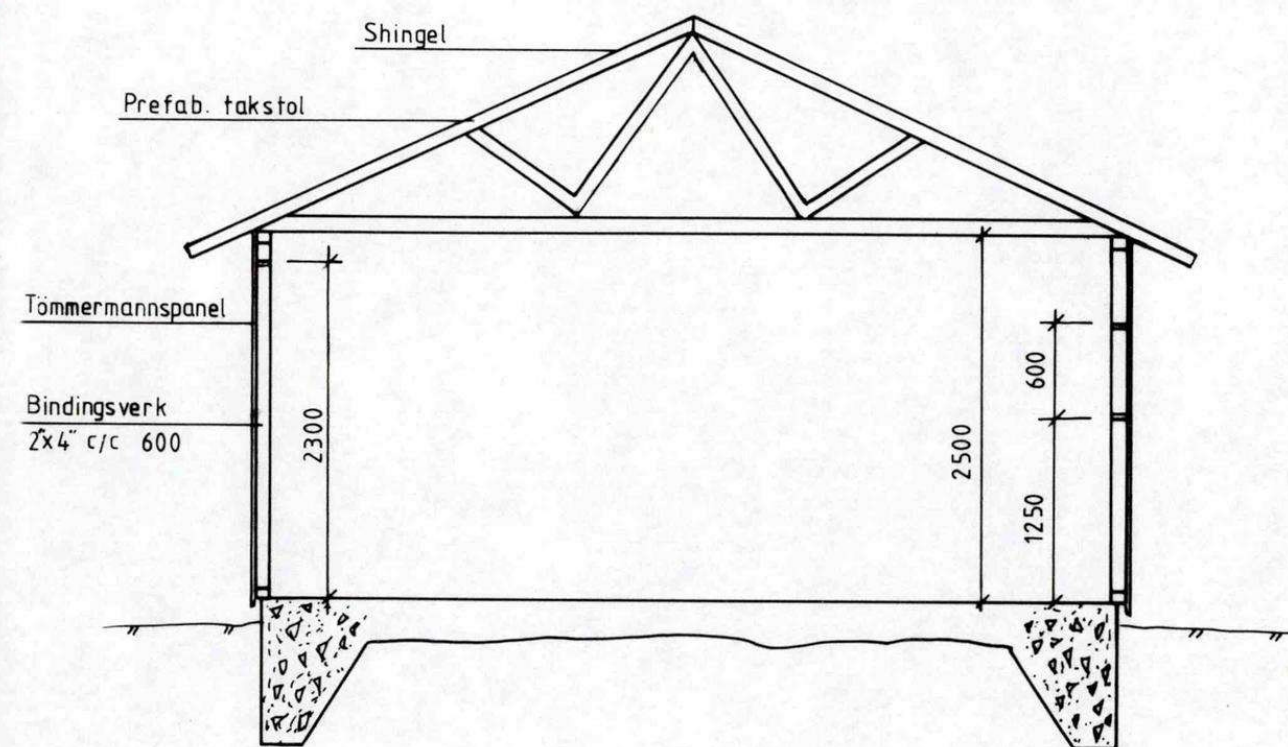


SYD

TEKNISK ETAT
Brev ank.: 516 86
„ besv.: / -19
Arkivert: 5031

Utge

GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 1016 1986 SAK NR.
HURUM BYGNINGSRÅD



Snitt A-A

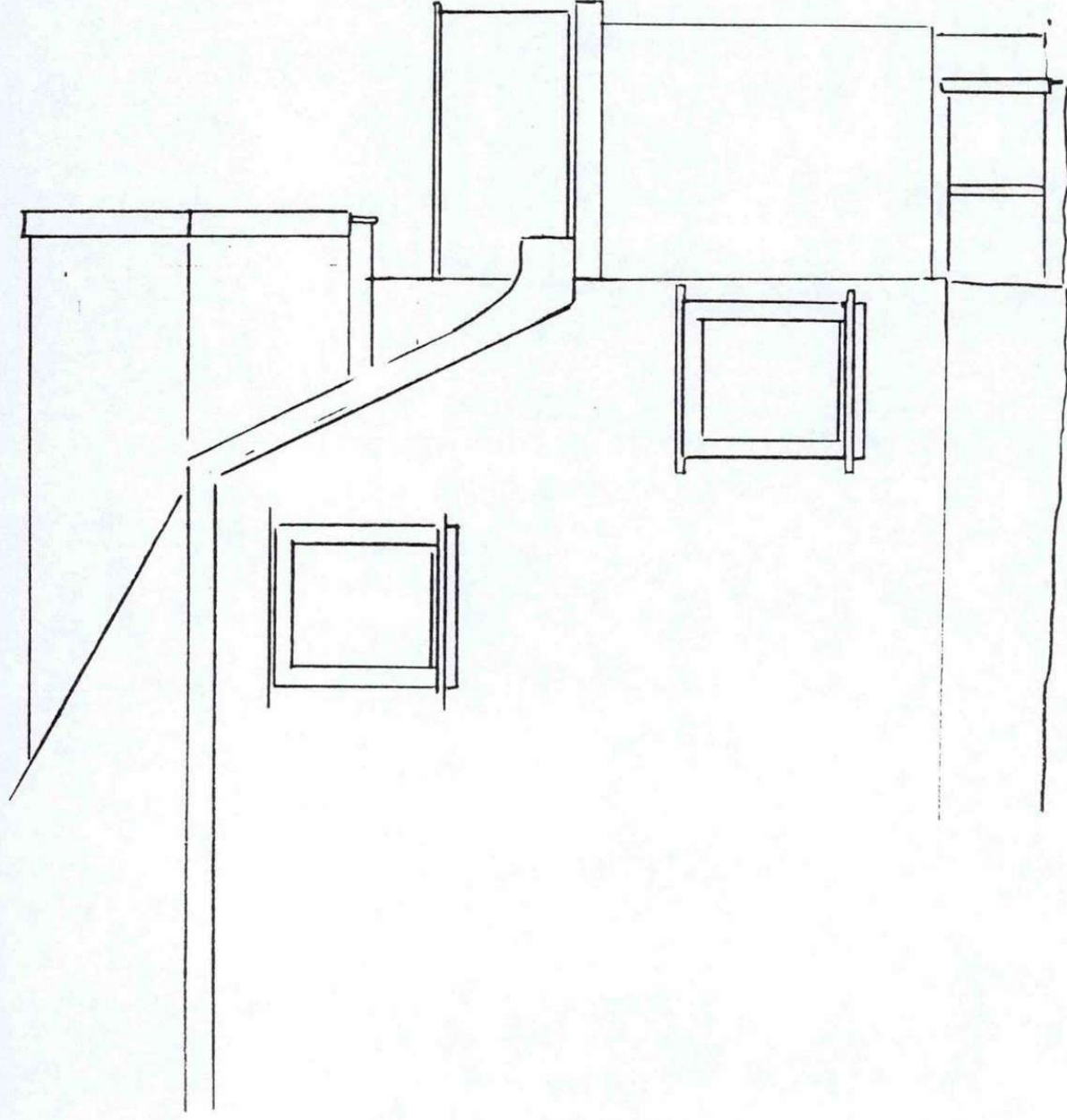
TEKNISK ETAT
Brev ank.: 516 86
„ besv.: / -19
Arkivert: 5031

	PLAN SNITT	Målestokk	Utført	Kontroll	Godkj.
		1:50			
		Erst for			
Utgave/Dato					

Skifting av vinduer,
glassveranda
Fasade nord uten vindu.

Egil Andersen
Brastadvn 4 3480 Filthet
37/1

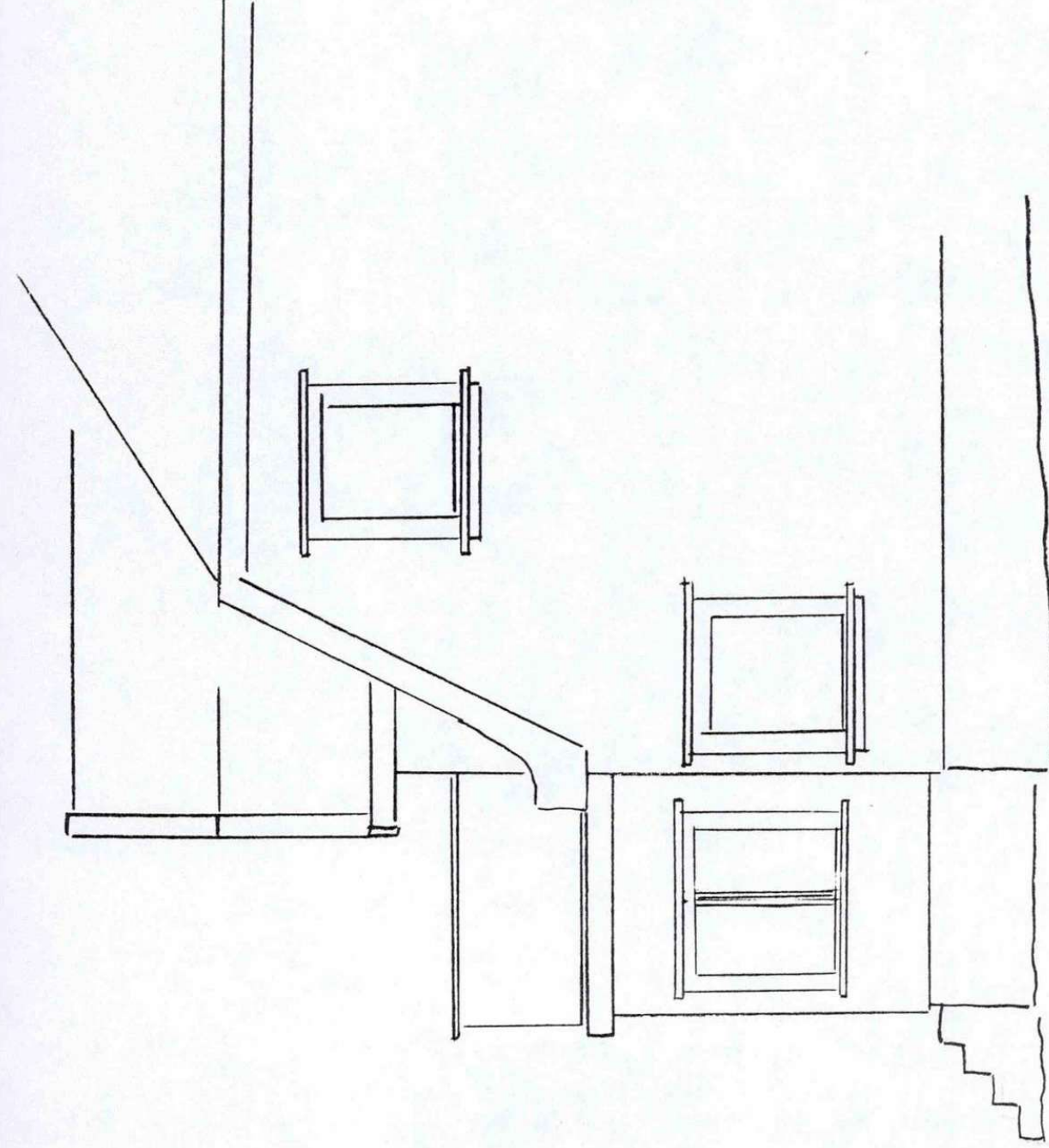
TEKNISK ETAT
Brev ank: 28/ 3 1988
" besv.: / -19
Arkiver: 511



Nåværende fasade syd

Egil Andersen
Brastadvn 4 3480 Filthet
37/1

TEKNISK ETAT
Brev ank: 28/ 3 1988
" besv.: / -19
Arkiver: 511





Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 28.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	337	Bruksnr.	1	Festenr.	30	Seksjonsnr.	
Adresse	Brastadveien 4, 3480 FILTVET								

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	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 1 502 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 502 m ² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06284010
Navn	Kaltenbakk
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9771/06284010_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 65 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 1 435 m ² Formål Boliger
	Delareal 2 m ² Formål Gang-/sykkelvei

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR KALTENBAKK.

Etter kommunestyrevedtak 16.06.15 sak 45/25, gjøres Kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser i områder avsatt til bolig.

Boligområder med u = 0,12, 0,15 og 0,2 % endres til 25 % BYA.
Boligområder med u = 0,25 endres til 30 % BYA.

Kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt. 2.3

2.3 – Fellesbestemmelser for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse
Tiltak etter lovens § 20-1 kan tillates på eiendommer avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse slik det framgår av bestemmelsene her, jfr relevante bestemmelser under:
pkt 1.0 - generelle bestemmelser
pkt 2.3.1 – nåværende boligbebyggelse
pkt 2.3.2 – nåværende fritidsbebyggelse
pkt 7.0 – bestemmelser til hensynssoner.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves situasjonsplan/-kart. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

I områdene kan kommunen tillate tiltak samt fradeling til slike formål når:

- tiltaket har et omfang som ligger innenfor rammen av disse bestemmelsene
- kommunen finner at forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene
- byggetomten er over 650m2

Samlet bygningsmasse skal ikke være over 25 % BYA av netto tomt.
Der tiltaket gjelder fritidsbebyggelse og ligger i 100 m-beltet fra sjø gjelder tillatt grad av utnyttning max 25 % BYA av netto tomt og maks 155 m2 BYA.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.
Alle høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Takoppløft/arker med bredde mindre enn 1/3-del av takflatens lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

2.3.1 – Nåværende boligbebyggelse
I områdene kan kommunen tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når:

- tiltaket gjelder en bygning, med maksimalt to boenheter
- tiltak skjer på nåværende tomt (jfr regelverket i Plan- og bygningsloven) mer enn 30 m fra strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.
- fradeling/etablering av ny byggetomt skjer mer enn 50 m fra strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.

Følgende høyder tillates:

- For bebyggelse med saltak tillates høyeste gesims inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset, maks mønehøyde 5 m.

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m2 BRA/20 m2 BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 20 m fra strandlinjen/viktige vassdrag/vassdrag.

I områder med nåværende boliger tillates integrert mindre strøkstilpasset næringsvirksomhet. Forutsetning for etablering av slike virksomheter, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke:

- forringer bruken av tilliggende arealer/eiendommer
- påfører nærområde og veinett uakseptable trafikkbelastninger

Jfr. PBL § 11-9, pkt 5 og 6

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 50 m2 BRA /50 m2 BYA, kan tillates på eksisterende fritidsbolig i nåværende boligområder dersom samlet bygningsmasse ikke overstiger 20 % BYA av netto tomt.
Forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter skal være avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
Jfr. PBL § 11-10, pkt 1

OPPLYSNINGER:
Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjørret.

Illustrasjon: avstandskrav til strandlinje/vassdrag

Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje			Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag		
Tiltak	Fradeling	Mindre tiltak	Tiltak	Fradeling	Mindre tiltak
30 m	50	20 m	30 m/20 m	50m/20 m	20 m

For øvrig opprettholdes etterfølgende bestemmelser i tidligere vedtatt reguleringsplan:

FELLESBESTEMMELSER.

§1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Feltene A1, A2, A3, GA4, F, KI. og K2 er vist som detaljreguleringsplan. De øvrige feltene er vist som flateplan med illustrasjonsplan som veiledende dokument.

§2

Før behandling av søknad om byggetillatelse innen de flateregulerte områdene, skal bygningsrådet kreve utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe, med kortet situasjonsplan som viser plassering av hus, garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.v. og som bygningsrådet finner å kunne godkjenne. Bebyggelsesplanen skal

tilfredsstille krav som går fram av bygningsloven og forskrifter og vedtekter med hjemmel i denne.

§3

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øye at bebyggelsen får en god form og matrialbehandling og at bygninger i samme gruppe/byggeområde får en harmonisk utforming. Bebyggelse utvendig farge skal godkjennes bygningsrådet. Bebyggelsen skal ha sadeltak evt. Valma tak med takvinkel større enn 18 grader.

§4

Der enebolig og kjedehus er vist med vindusløs vegg er retning og avstand fra grense bindene for husplassering.

§5

Opparbeidelse av de forskjellige lekeområdene og felles parkeringsplasser skal skje samtidig med opparbeidelse av de øvrige tekniske anlegg som veg, vannforsynings- og kloakkanlegg og kunne tas i bruk når innflytning i boligene begynner.

Nær lekeplassene/sandlekeplassene skal som et minste krav utstyres med sandkasse og bord med benker. Kvartalslekeplassene skal utstyres med sandbasseng og huskestativ med tilhørende nødvendig planering. Ballplass skal opparbeides. Alt dette skal stå klart når innflytting i boligene begynner.

§6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker slik at dette etter bygningsrådet skjønn, kan være sjenerende for offentlig ferdsel. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

Det regulerte frisiktsområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over tilstøtende veiers planum.

Det skal bygges støyskjerm som vist på plankartet. Skjermen skal ha høyde på 2-2,5 m. Støyskjermen skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne plasseringen i detalj, form og farge samt at skjermens støydempende egenskaper er tilfredstillende.

Langs hele Samleveg 1 og langs veg A fram til kryss med veg A 1 er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer. Tillatte avkjørsler fra disse vegene er vist på planen.

§7

Der det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, tillates bruksendring for del av bygning slik at den kan drives mindre virksomhet i tilknytning til bolig.

§8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlig grunnen taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivning og kommunens vedtekter til bygningsloven.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDENE MED
REKKEHUS/KJEDEHUS/GRUPPEBEBYGGELSE.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§16
Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

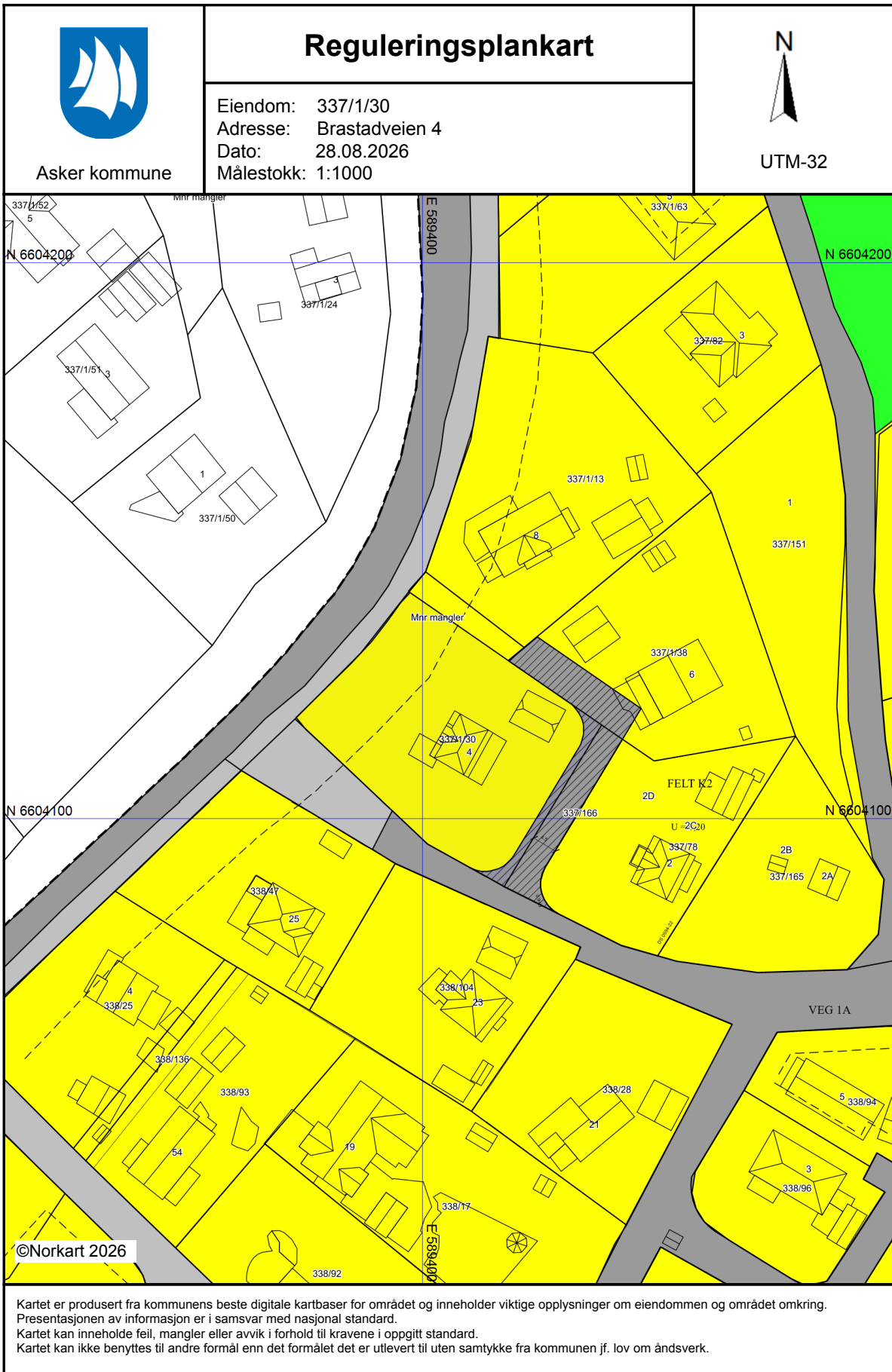
FRIOMRÅDER OG FELLESAREAL FOR LEK.

§17
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområdet eller til vesentlig sjananse for tilliggende byggeområder.

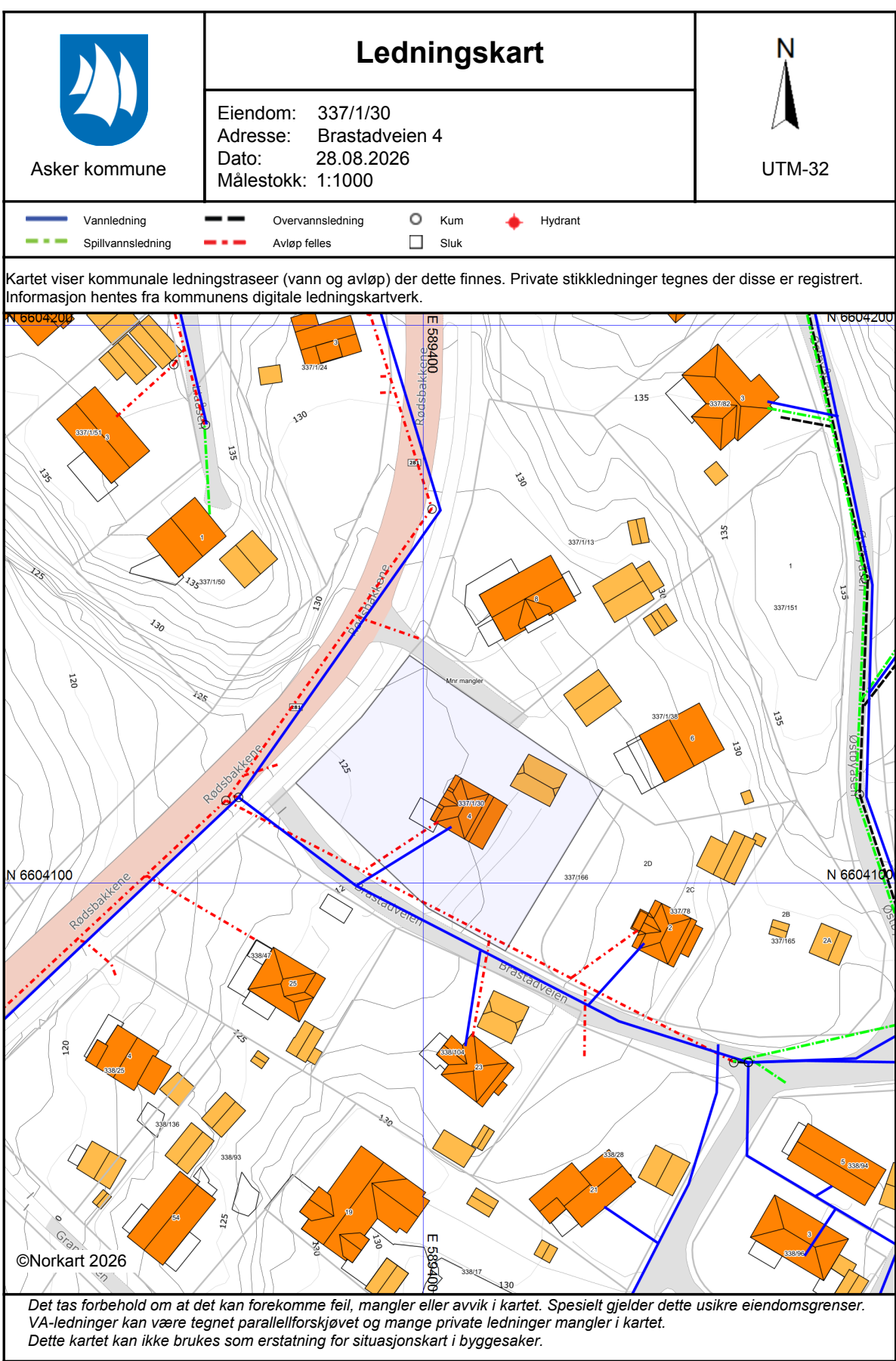
§18
Felles arealene tilhører de enkelte feltene med hver sin ideelle part. Hvert felt er avgrensa v.h.a. grense for reguleringsform og gitt betegnelse tilsvarende feltene de tilhører.

Tofte, 21. Desember 1981
Bygningssjefen i Hurum.

Gjermund Stuvøy

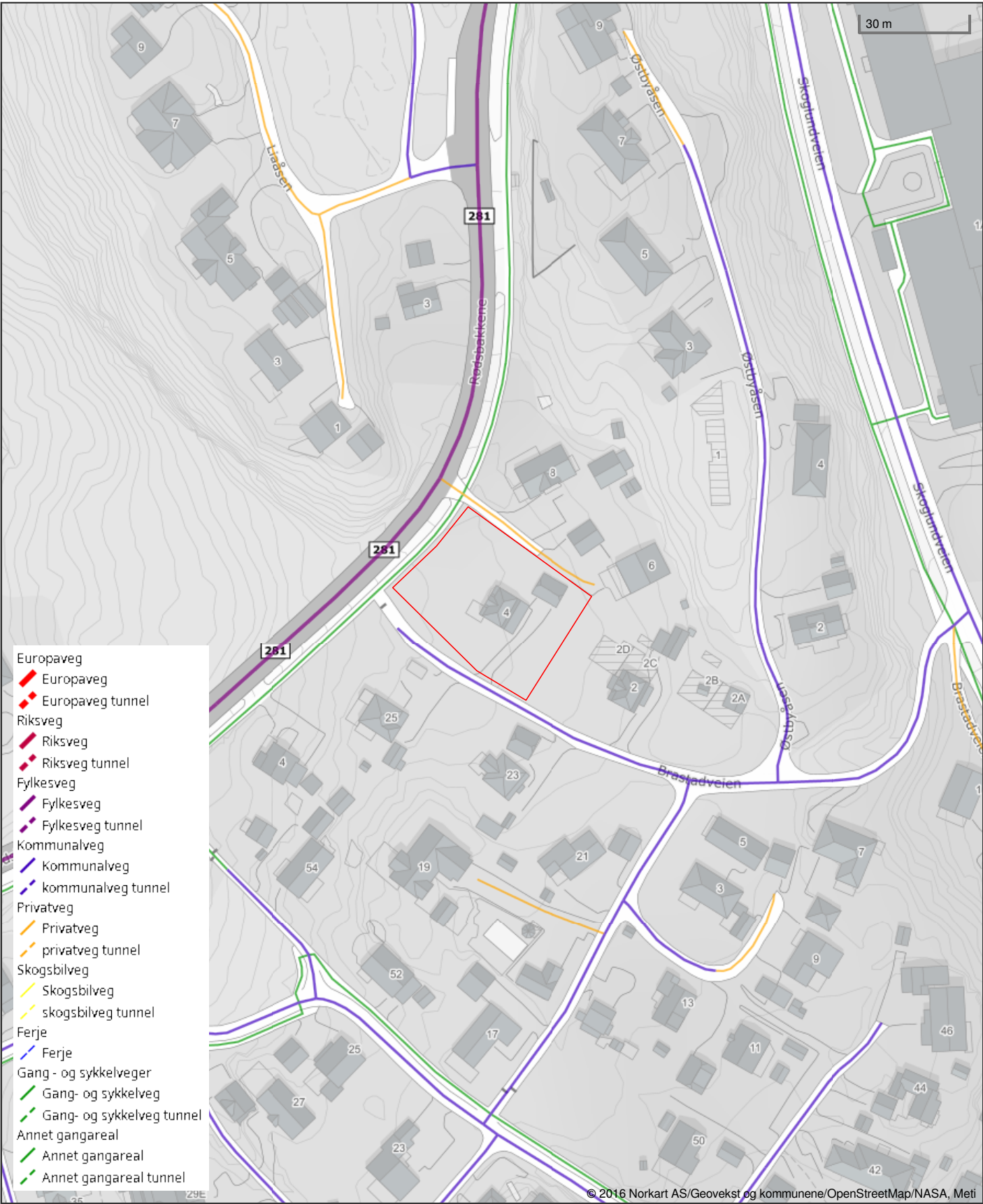


Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Annen tjenesteyting
	Annen veggrunn - grøntareal
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør





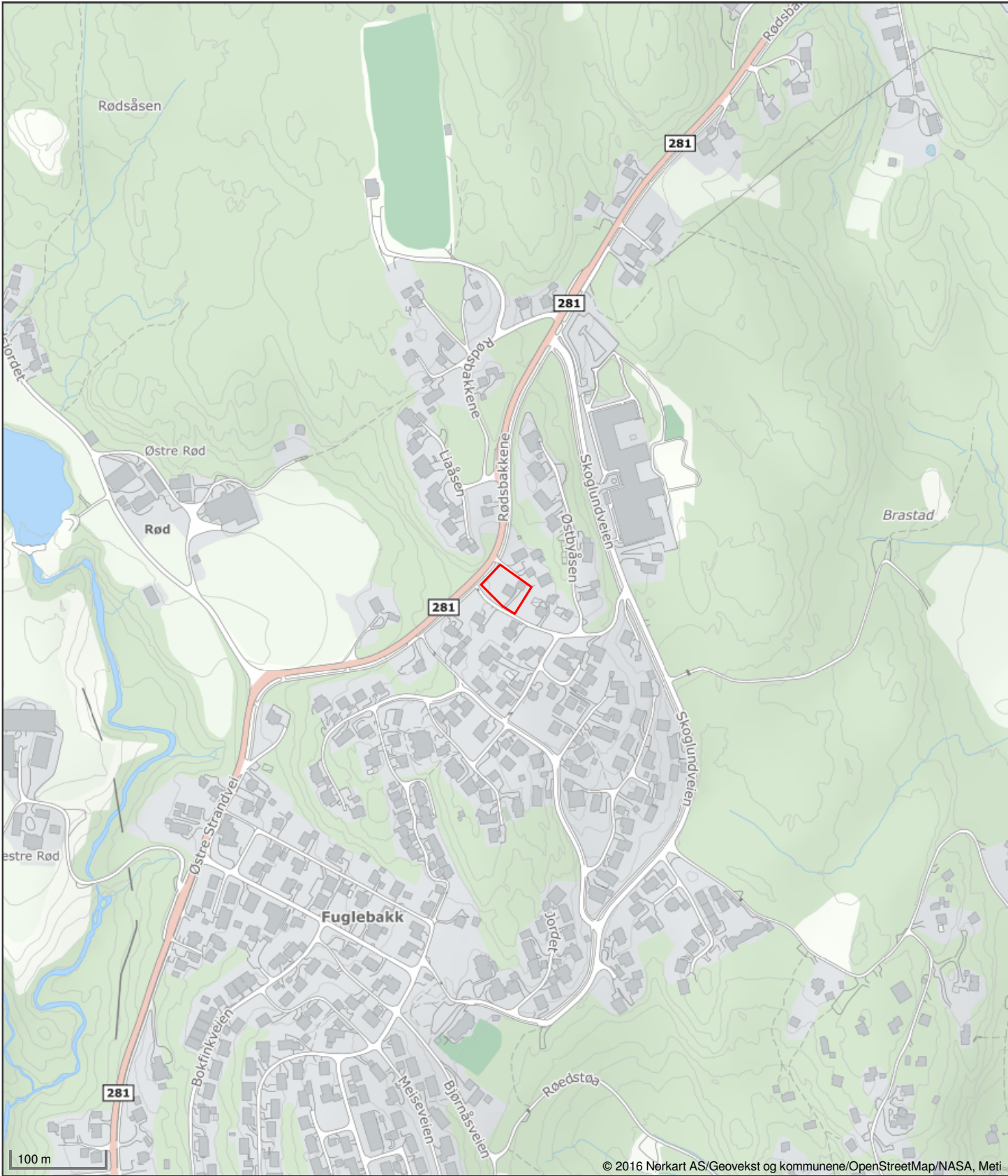
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 337/1/30/



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



Oversiktskart for eiendom 3203 - 337/1/30/



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

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 01.09.2026
--	---

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	337	Bnr:	1	Fnr:	30	Snr:	
Adresse:	Brastadveien 4, 3480 FILTVET						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☐	Nei ☒
Privat vannverk - Tofte og Filtvet vannverk SA		
Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐

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

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 01.09.2026
--	---

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	337	Bnr:	1	Fnr:	30	Snr:	
Adresse:	Brastadveien 4, 3480 FILTVET						

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 ☒	Nei ☐
Sameie:	☐	
Ikke tilknyttet:	☐	

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



Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 28.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	337	Bruksnr.	1	Festenr.	30	Seksjonsnr.	
Adresse	Brastadveien 4, 3480 FILTVET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	6 096,49 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Adresse: Brastadveien 4

Selger(e): Egil Andersen

Matrikkel: 337/1/30/0 i Asker

Vennligst fyll ut og returner til ingvild@fremeiendomsmegling.no

Årlig festeavgift	Kr.4700	Forfallsdato:	01.09.26
Restanse festeavgift	Kr.0	Under forutsetning av at festeavgift pr sep 26 betales	
Festeavgift ajour, betalt for år	2026__		
Neste regulering av festeavgift	2031		
Festekontrakt utløper dato	2061		
Rett til fornyelse?	X Ja	Nei	
Reguleres iht. konsumprisindeks?	X Ja	Nei	
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	X Ja	Nei	
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	Ja	X Nei	Under forutsetning av justering av festeavgift -kpi kr 5700,-
Mulighet for innløsning av festetomten?	Ikke ønskelig		
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	Nei		
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse	Kr.		

og kontonummer for innbetaling			
Kontonummer:			
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?	ja		
Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn:		
	Mobil:		
	E-post:		
	Navn:		
	Mobil:		
	E-post:		

THORN WITTUSSEN

nr. 15255

1994

19

32

L. R. N.

421

48

Festkontrakt.

Undertegnede Thorn Wittussen bortfester herved

til herre Eugen Wilhelm Skarv et grunnstykke av min

eiendom Rød, østre g.nr. 37 b.nr. 1 i Hurum.

Grunnstykket beskrives således : Utgangspunktet er
en bolt i nedgravet sten like ved gjerdet mot stovuen, går
i 31 m. l. i s. ø.-retning til bolt i nedgravet sten, høpe i rett vinkel i
34 m. l. i s. ø.-retning til bolt i nedgravet sten. På i rett vinkel i
36 m. l. i n. ø.-retning til bolt i nedgravet sten ved grøftkanten
til stovuen igjen, følger så denne (høpene) fast - feltet
i 30 m. l. til utgangspunktet.

Areal 1080 m²

Tomten bortfestes på 99 - nitti ni år, hvorefter tomten da faller tilbake til hovedeiendommen.

I årlig avgift erlegges ukrevet kr. 35,- trettifem -

hvert år 1. September første gang 1. Sept. 1937.

Festeren har tomten til fri bebyggelse og benyttelse, dog må ingen bedrift finne sted, der er til skade eller fare for grunn-eierens omliggende eiendommer. Tomten må ikke helt eller delvis be-nyttes til bortleie.

Tomten skal til enhver tid holdes inngjerdet.

Grunneieren tilstår at, sålenge lån av Småbruk og Bolig-banken påhviler husene, skal:

a. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

b. Grunnavgiften ikke kunne forheies.

c. Banken eller kommunen for tilfelle festededighet være be-rettiget til, om nødvendig, å anta ny fester på de oprindelige vilkår, for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Til sikkerhet for grunnavgiftens riktige erleggelse har grunneieren panterett med første prioritet, der dog vikes til fordel for Den Norske Stats Småbruk og Boligbank, i de på tomten til enhver tid ståendes og opførendes huse og disses assuresum.

I tilfelle salg har grunneieren forkjøpsrett, der dog fra-falles likeoverfor Den Norske Stats Småbruk og Boligbank sålenge der påhviler eiendommen lån i denne bank.

Hvis ikke grunnleien prompt betales, er grunneieren berettiget til uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett der alt fra-skrives, å sette festeretten samt de til enhver tid på tomten stående huse til auksjon, for i sammes utbringende å søke skadesløs dekning for grunnleie med renter og omkostninger, og vedtas Hurum forliksråd og ting, som rette forum med varsel som for innenbygdsboende, forkyndt på den pantsatte eiendom.

Leietageren skal ha rett til ved leietidens utløp å innløse tomten efter dens verdi på innløsningstiden, forsåvidt ikke eieren vil overta de huse som er opført på samme, efter lovlig skjønn.

Frærensning eller eventuel gjelding inden 10 m. afstand fra

grunden til grunden må ikke finnes etc.

Filtvet i Hurum

4. December 1936.

Som fester: Eugen Skarv

Til vitterlighet: Eugen Skarv

Vedtatt: Thorn Wittussen

Som bortfester: Thorn Wittussen

0.00
Ført inn i dagboken ved
Lier, Røyken og Hurum sorenskriveri
som nr. 1994 den 2/11 1938
Ført inn i g.b. 6 bl. 3 og 51.
personregisteret
Hefteb. nummeres mot kr. 2.
Anmerkes

Arne Torstensen

Nærværende festekontrakt transporteres herved til min hustru
KRISTINE AAGOT SCHAU, født 12. 2. 1902,
som hennes søreie, jfr. ektepakt mellom oss av idag.
Filtvet den 14. februar 1948.

Eugen Schau

Vi bevitner Eugen Schaus egenhellige underskrift på denne transporterklæring, samtidig som vi erklærer at han er over 21 år.

Paulus Salomon *Chl. L. W. H.*

Villegg
Jeg samtykker herved at nærværende festekontrakt
tiltransporteres fra Kristine Aagot Schau.

Råd pr. Filtvet 14/2-1948.

Thorn Wittlisen

Den nye grænse beskrives således:

Fra utgangspunktet, bolt i nedgravet sten ved gjerdet i
storveien, går grensen i 31 m. + nye 11.5 m. i rett linje i S
til bolt i nedgravet sten. Herfra i rett vinkel i 33 m. i S
til bolt i — — — — —. Det går så i 16.5 m., vinkel i
og videre i 36 m. i S til bolt i nedgravet sten
med grøftkanten til storveien. Følger så storveien
Filtvet i 30 m. til utgangspunktet.

Det opprindelige areal = 1080 m.²

+ tillegg = 462

Filtvet den 2. 1948

My grunnlov
femtikron

Thorn Wittlisen

Jeg vedtar herved foranstående nye grensebeskrivelse med til-
legg, hveretter grunnleien ferheyes til kr. 50.00 pr. år.

Filtvet den 16. februar 1948.

Kristine Schau

Jeg bevitner Kristine Schaus egenhellige underskrift på dette dokument.

Chl. L. W. H. o.r. sakfører.

For tinglysingen kr. 2. - av påleggninger.

Ført inn i dagboken ved

Lier, Røyken og Hurum sorenskriveri

som nr. 420 den 26/2 1948.

Ført inn i g.b. 6 bl. 3 og 51.

personregisteret

Hefteb. nummeres mot kr. 2.

Anmerkes

Paulus Salomon

Festeretten transporteres til Egil Andersen, 290852,
i forbindelse med samtidig skjøte.

Filtvet den 31. mars 1981.

Eugen Schau
Paulus Salomon

Samtykke av hjelpeverge:

Samtykke av overformynderi:

Hurum Overformynderi

Odvar Salomon
Gunnar Berntsen

DAGBOKEFØRT

06.APR81 02534

SORENSKRIVEREN I
LIER, RØYKEN OG HURUM

TINGLYST

Gehyr betalt med kr. 50,-

Dokument betalt med kr. 100,-

Merkebetalt etter regl. § 11.

Tomten betegnes:

Festetomt nr. 30 under

gnr. 37 bnr. 1 : 1 Håkonsen

Som grunneier med samtykke av hustru Turid, bekrefter jeg at min forkjøpsrett ved denne overdragelse til Vigdis og Egil Andersen frafalles mot at den årlige festeavgift fra 1. september 1981 blir på kr. 1.200,- kroner-tolvhundre 0/100, forskuddsvis innbetalt hvert års 1. september. Denne nye festeavgift blir å regulere i forhold til konsumprisindeksen hvert 10. år, således at en legger til grunn de indekstall som gjalt ved de siste forutgående årsskifter i hvert enkelt tilfelle. Festetiden forlenges til år 2061 og da med fortrinsrett for festeren til å fornye festet etter en eventuell regulering av festeavgiften etter tomtens daværende verdi.

Tomten er på 1.503,14 m2 etter oppmålingsbrev av 07.II. 1977 tinglyst den 11.07. 1978.

Filtvet, den 27. september 1981.

Vi tiltrer og godtar denne festekontrakts bestemmelser.
Filtvet, den 27. september 1981.

Vigdis Berg Andersen

Vigdis Andersen. 300453 48071

Egil Andersen

Egil Andersen. 140202 33384

DAGBOKEFØRT

23.0KT81 07462

SORENSKRIVEREN I
LIER, RØYKEN OG HURUM

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 50.-

26/2-78

26/2-78

Egil Andersen, 3480 Filtvet
Tid. kr. 50,- pit.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alle forsikringer du trenger
til boligen din – til en ekstra
god pris.

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring**
juridisk hjelp ved feil og mangler
(kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring**
med mulighet til å oppgradere
til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også
skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker
boliglånsrente på nåværende
bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring**
juridisk hjelp ved feil og mangler
(kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også
skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker
boliglånsrente på nåværende
bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring**
juridisk hjelp ved feil og mangler
(kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring**
med mulighet til å oppgradere
til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker
uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-
innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene fornyes automatisk etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet
Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX

sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte
oss på telefon **915 03 100** eller
sende en e-post til
boligkjøperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om
Boligkjøperpakken.



Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaldelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøperpakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.): _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: _____ dato: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr: _____ Fødselsnr _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Mobil: _____ Tlf: _____ Mobil: _____ Tlf: _____

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

FILTVET - Godt vedlikeholdt enebolig med stor opparbeidet hage - Garasje - Gode solforhold - Perfekt for barnefamilier



Tony-Andre Aspegren Dahl

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

95 40 90 61

tony-andre@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 32 79 28 80

www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling