Velkommen til visning!



BÅTSTØ Sundbyveien 100

frem
eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	4
BRA-i	193,0 m2
Total BRA	193,0 m2
Byggeår	1950
Tomt	758































Frem
overlent
eiendoms
megling



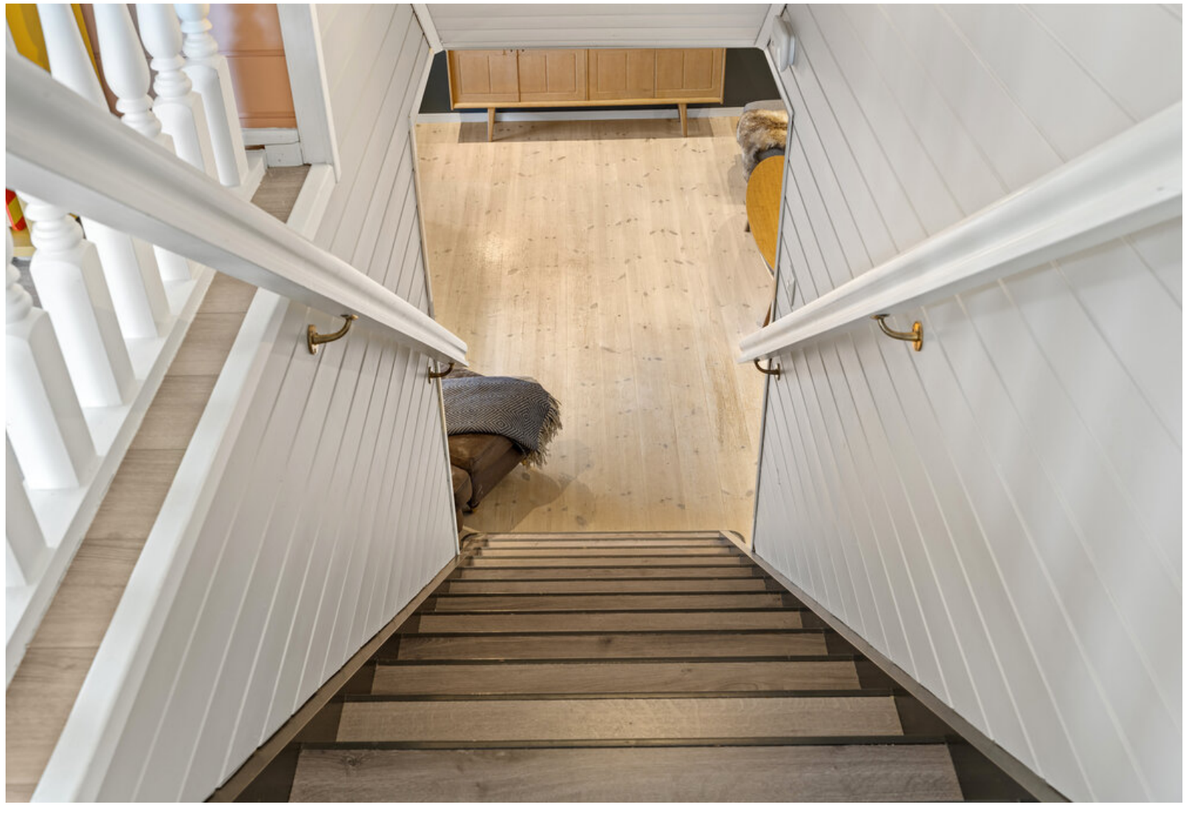


Frem
overlent
eiendoms
megling





























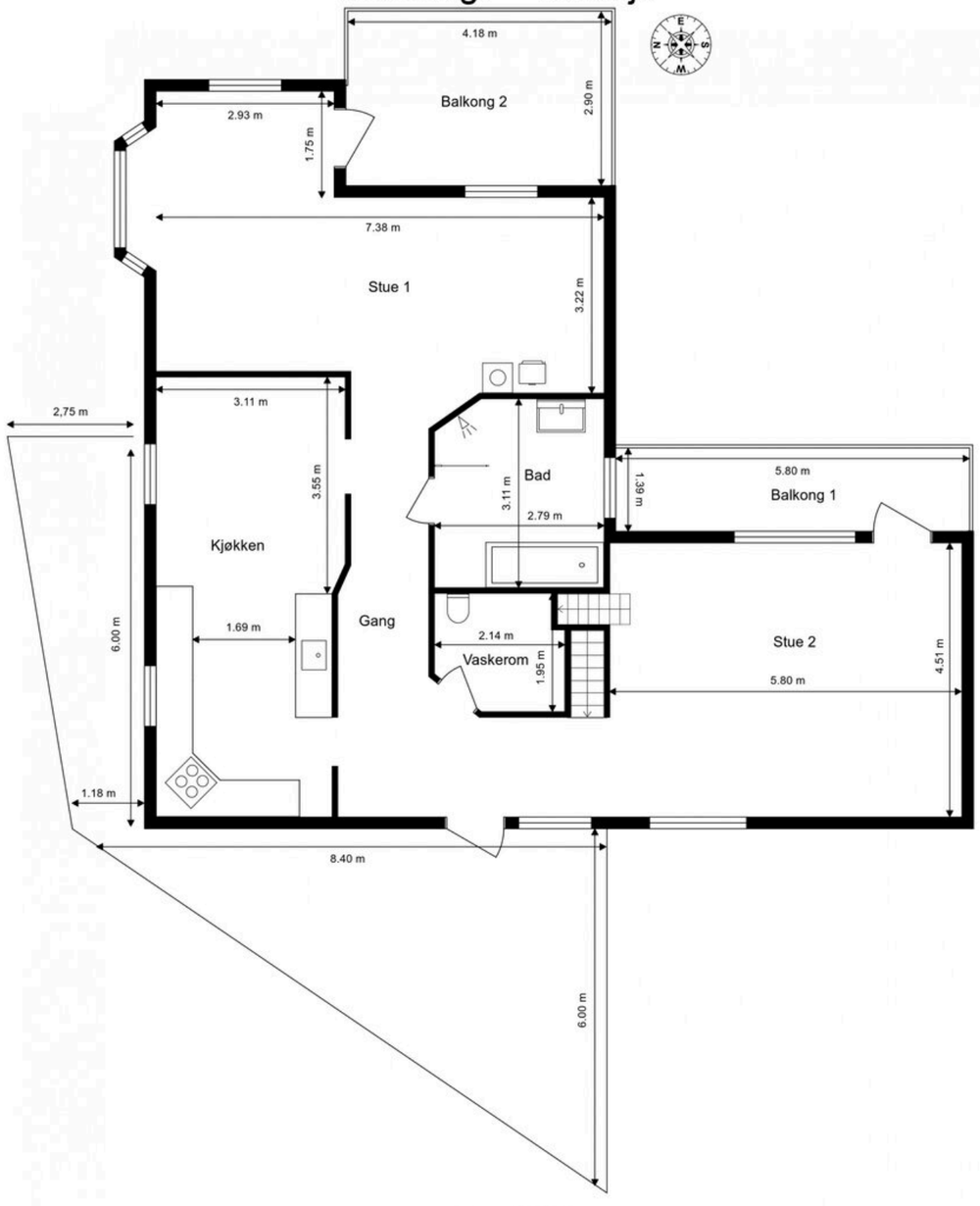






Sundbyveien 100, 3477 BÅTSTØ

Enebolig. - 1.etasje



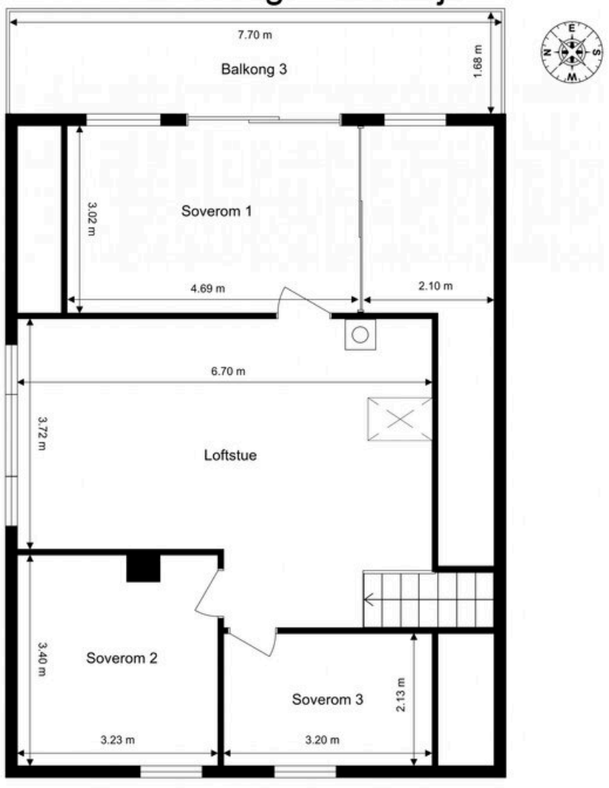
Ordernr. 15085943

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Sundbyveien 100, 3477 BÅTSTØ

Enebolig. - 2.etasje



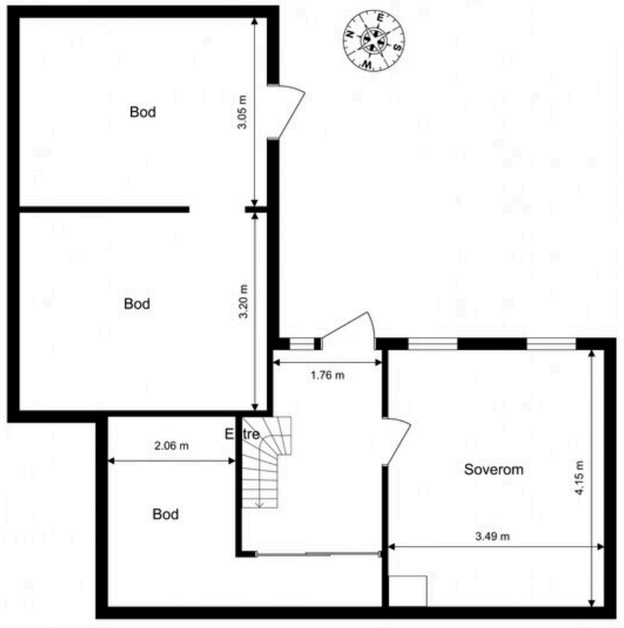
Ordernr. 15085943

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Sundbyveien 100, 3477 BÅTSTØ

Enebolig. - Underetasje.



Ordernr. 15085943

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Preben von Malchus

Det å selge bolig er en viktig avgjørelse de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på, og mang ting du trenger råd til.
Jeg er utdannet eiendomsmegler og er medlem i Norges eiendomsmeglerforbund-MNEF. Jeg begynte å jobbe med salg av eiendommer i 1988. Den erfaringen som jeg har opparbeidet gjennom disse årene, deler jeg gjerne med deg slik at du får de riktige tipsene når det gjelder: styling, foto og markedsføring. Kort sagt, få eiendommen din til å fremstå som mest mulig attraktiv. Vi vet at dette gir deg som selger best pris.
Jeg er født, oppvokst og bosatt i området, slik at jeg er meget godt kjent i hele nye Asker. Vi vet at kunnskap om nærområdet er med på å "selge inn" boligen til potensielle kjøpere. De vil vite hvor skolene ligger, hvor er turmulighetene, hvordan er offentlig kommunikasjon osv.
Om du vurderer å selge eller ønsker en verdivurdering av boligen din så ta kontakt.



frem eiendomsmegling

Båtstø - Enebolig med dobbelgarasje, sentralt beliggende.







Adresse:	Sundbyveien 100 3477 Båtstø
Eiendomstype:	Enebolig (Selveier) Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 193,0 kvm Total BRA: 193,0 kvm
Prisantydning:	5 480 000,- + omk
Megler:	Preben von Malchus +4799547700 Katharina Bråten +4795180387
Eier/Selger:	Sandra Halden Johannessen og Jens-Petter Sørensen
Matrikkel:	GNR 247, BNR 63 i Asker kommune
Oppdragsnr.:	8260173

STANDARD
Enebolig over 3 plan opprinnelig fra 1950 tallet men modernisert påbygget og og oppusset den senere tid. Normalt godt vedlikeholdt. Godt utstyrt kjøkken med profilerte eikefronter, flislagt benkeplate. Integrert ovn og koketopp. Koselig spiseplass på kjøkkenet. Moderne flislagt bad/wc med badekar og vegghengt wc, renovert i 2016 det ble da samtidig byttet til rør i rør system for vann. Instalert varmepumpe i 2024. Byttet automatsikringer i 2016.
Byttet vinduer i stue, bad og inngangsdør i 2016, byttet verandadør mot hage , 2 vinduer soverom i 3 etg, , vbyttet 2 vinduer på kjøkken i 2021 og byttet 2 vinduer i soverom nede i 2025.

Noen av boligens kvaliteter:
- Lekkert moderne bad renovert i 2016
- Dobbelgarasje med lagerloft
- Montert varmepumpe i 2024
- Automatsikringer
- Trygg og fin gangvei til moderne barneskole
- Kort avstand ned til Oslofjorden

BYGGEMÅTE
Bolig oppført i 1950 og tilbygget på 1970/80-tallet. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av murblokker. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med plater. Entrédør med glassfelt.Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre.

AREALER
Totalt bruksareal: 193,0 m²
- BRA-i: 193,0 m²

BRA i 1. etasje: 107 m2
BRA i 2. etasje: 55 m2
BRA i U-etasje: 31 m2

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 85,0 m²

Garasjeareal : 38 kvm + lagerplass på loft men ikke målverdig grunnet lav takhøyde.

INNHOLDSBESKRIVELSE
Boligen inneholder:
Underetasje: Entre, bod, ett soverom og to utvendige boder.
1. etasje: Gang, to stuer, vaskerom, bad og kjøkken. Utgang til balkonger fra begge stuer og utgang fra gang til terrasse.
2.etasje: Loftstue og tre soverom.

Adkomst til balkong fra soverom 3.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert 1.etasje, og varmepumpe plassert i stue 1.etasje.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert i bod i underetasje. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i underetasje. Synlige avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på 200 L fra år 2006 plassert i bod i underetasje. Varmepumpe fra år 2024 i stue 2.

ELEKTRISK ANLEGG
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:

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 35 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 5 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Rom under terreng - Underetasje.:
- Overflate vegg: Det er påvist stedvis synlige avleiring av salt- og kalkutslag på synlig grunnmur.

- Ventilasjon: Ventilasjonen på soverom vurderes som utilstrekkelig.

Loft - innredet - 2.etasje.:
- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale med gulvbord (på soverom 1) bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig.

Balkonger - 2.etasje.:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Det er på befaringstidspunktet stedvis gjenstående arbeider med terrassebord.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Over tilbygg mot syd.:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering.
Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Det var ikke tilrettelagt for sikker tilkomstmulighet med stige til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. . TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket.

Kjøkken:
- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig.

Andre rom - 1.etasje.:
- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes stedvis som utilstrekkelig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
- Ildsteder: Ildsted ikke tilkoblet på befaringstidspunktet.

Våtrom - Bad. 1.etasje.:
- Ventilasjon: TG 2: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. TG IU: Effekten til avtrekksviften på våtrommet ble ikke funksjonstestet, siden systemet er sensorstyrt og ikke lot seg aktivere manuelt under befaringen.

Tekniske anlegg:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

- Fordelerskap og fordelerstammer: Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert åpent i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper).

- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist på befaringstidspunktet, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
- Gnagere: Huseier opplyser om tidvis aktivitet av gnagere (mus). Eksakt omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare eventuelle inntrekksveier, eventuelt omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Rom under terreng - Boder med utvendig adkomst.:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering.
Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig.

På grunn av lagrede gjenstander på befaringstidspunktet er det svært begrenset inspeksjonsmulighet av under- og bakenforliggende overflater. TG 2 er satt for og belyse risiko som følge av manglende/begrenset inspeksjonsmulighet.

Yttervegger inkl. fasader:
- Lufting av ytterkledning: Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering i nedkant bak ytterkledningen.

Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Innsettingsdetaljer rundt enkelte vinduer bærer ikke preg av faglig god utførelse ved at det ikke er etablert tilfredstillende beslag i overgang vindu/vannbrett. Det er stedvis gjenstående arbeider med belistninger rundt enklete vinduer. Følgende TG 2 gjelder for de vinduer i boligen som er av eldre årgang: Enkelte av disse vinduene viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Vinduene har i tillegg en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker.

- Takvinduer: Takvindu viser begynnende tegn til aldersrelatert slitasje. Fremtidig funksjon vurderes som usikker.

- Ytterdører og omramming: Det registreres følgende avvik på begge balkongdører i 1.etasje, balkong/skyvedør i 2.etasje og bodør i underetasje: Dørene viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har i tillegg en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Det er ikke montert et fullverdig beslag i underkant av døren, noe som ikke bærer preg av faglig god utførelse.

Yttertak:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering.
Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Taket er inspisert fra bakkeplanog fra takvindu, med de begrensningene dette innebærer. Taket kan derfor være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Yttertaket bør undersøkes nærmere når forholdene ligger til rette slik at nådvendige tiltak kan iverksettes. Boligen har stedvis en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner, noe som kan føre til risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader.

Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte skader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker, noe som betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder og type på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker, noe som i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde, noe som kan føre til ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes.

På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke takgjennomføringer seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.
På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.
Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det som en konsekvens av dette påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger - Balkong 2. (1.etasje).:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje (rekkverk og gulvflater).

Terrasse / platting - 1.etasje.:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassen viser tegn til slitasje.

Terrasse / platting - Ved garasje.:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer:

Overflatematerialer på terrassen viser tegn til slitasje.

Forstøtningsmur:
- Tilstand: Det registreres enkelte begynnende tegn til riss og avskallinger i overflater på støttemurer av betongkonstruksjon. Eksakt årsak er ukjent.

Stikkledninger og tanker:
- Utvendige vannledninger: Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

- Utvendige avløpsledninger: Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Andre byggverk - Dobbel garasje.:
- Yttertak og takkonstruksjon: Ytter- og undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en ukjent alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen (undertaktekking) er skjult, så den faktiske tilstanden på dette er ukjent.

- Innvendige forhold: Det er registert stedvise riss/sprekker i betonggulv i garasje. Årsak er ikke kjent.

- Vinduer, dører og porter: Begge portene viser tegn til slitasje, og begynnende tegn på skader/nedsatt funksjon. Porten har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Andre utvendige forhold - Beleggningsstein.:
- Tilstandsgrad: Beleggningsstein har stedvise skjevheter/setninger.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering.
Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Det var ikke tilkomstmulighet til eventuell krypkjeller på befaringsdagen på grunn av manglende tilkomst. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er bygningsdeler som erfaringsmessig har høy skaderisiko, noe som gjør at konstruksjonstypen krever jevnlig ettersyn fra innsiden for å avdekke om det foreligger forhold som krever tiltak. TG2 er derfor valgt for å belyse risikoen et uavklart tilstandsbilde omkring usikkerhet om det er krypkjeller/blinkjeller samt risiko som innebærer for en slik konstruksjonstype.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Rom under terreng - Underetasje.:
- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon på soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 25,7 vektprosent.

Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som tilsier at en pågående fuktskade ikke kan utelukkes. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Balkonger - 2.etasje.:
- Membraner og vanntett sjikt: Deler av balkongen utgjør tettesjikt mot underliggende areal. Det er gjort observasjoner som tyder på utetteheter og funksjonssvikt i tettesjiktet.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
- Skorsteiner inne i boligen: Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Elementpipen har stedvis ikke to frie sider. Det skal være mulig å påse at deler av skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brannsikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Tapet på vegger har stedvise skader. Forholdet kan føre til fare for fuktinntregning i bakenforliggende konstruksjon.

Det er registert stedvis kul/oppbuling på gulv. Årsak er ikke kjent, men skjulte skader kan ikke utelukkes.
Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.
Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen har erfaringsmessig risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.

Vannrør av kobber, avløpsrør og sluk (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelene har erfaringsmessig risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelene er i all hovedsak skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det som en konsekvens påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Drenering:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og enkelte områder har fall inn mot grunnmurer, noe som fører til økt fuktbelastning på grunnmuren og tilknyttede konstruksjoner. Forholdet må sees i sammenheng med øvrige opplysninger om rom og konstruksjoner under terrengnivå.

Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor.

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
758,00 m^2 eiet tomt.

Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, diverse støttemurer, biloppstillingsplasser, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

PARKERING
Parkering i dobbel garasje og i egen gårdsplass.

38 kvm BRA-e

OMRÅDEBESKRIVELSE
Båtstø er et hyggelig lite tettsted langs Oslofjorden, kun 3 km syd for Nærsnes. Det har spredt bolig - og fritidsboligbebyggelse. Eiendommen ligger nær sjøen, har gode solforhold. Det er kort vei fra tomten og ned til sjøen med fine bademuligheter med turstier, kyststi, badestrand og båthavn. Demmekilen og Høvikvollen er kjent utfartssteder i nærområdet, hvor du kan bade både sommer og vinter. På vinterstid er det flott med skiløyper beliggende kun 500 meter fra boligen. Deler av området er et nyetablert byggefelt og har en god miks av folk i alle aldre.

Det er mange barnefamilier på området og det er barnehage kun 300 meter unna. I tillegg er det trafikksikker gangvei til Frydenlund barneskole. Slemmestad ungdomsskole og Røyken videregående skole ligger 10 minutters kjøring fra boligen. Det er skolebusser som kjører fra området. Eiendommen har god tilknytting til offentlig kommunikasjon med bussholdeplass 200 meter unna. I rushtiden går det også en hurtigbåt til Aker brygge fra Slemmestad og Vollen og det går ekspressbuss til Oslo. Ønsker man å ta toget, er Røyken stasjon bare 12 minutter unna. Røyken har også nyåpnet svømmehall.

Det er 10 minutters kjøring til Rortunet kjøpesenter hvor du har mange forskjellige butikker, post, bank, vinmonopol. Ønsker du å reise Oslofjordtunnellen i retning Drøbak og Vinterbro bruker du ca. 20-30 minutter dit.

SKOLE OG BARNEHAGE
Tilhørende Frydenlund barneskole og Sætre ungdomsskole, samt Røyken videregående skole.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Bebyggelse i nærområdet består av spredt bolig og fritidsbebyggelse samt landbruk.

ADKOMST
Fra Asker: Følg Slemmestadveien til man har Rortunet kjøpesenter på venstre hånd. Det er kun 35 km mellom Aker Brygge og Båtstø og 18 km mellom Asker og Båtstø. Ta av til venstre inn Sundbyveien.

Fra Drammen: Følg RV23 og ta av til RV11. Følg denne et stykke før man tar av til venstre inn RV6 (Sundbyveien).

Det vil bli skiltet med Frem visning skilt ved fellesvisninger.

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjør 21 118 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, 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
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 27 462 kwh. pr. år.
Årlig forsikringspremie kr. 14 403,-

Boligen er tilknyttet alt i box som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

NORGESPRIS
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Storebrand med polisenummer: 6640061

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 539 676,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 6 158 702,00,- 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 137 000,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 22 990,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 641 380,-. 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
Boligen er byggesøkt slik den fremstår fasademessig i 1982, men har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er utført innvendige endringer i den senere tid. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger fra kommunen datert 10.05.1982, viser at det er utført innvendige endringer.

Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjennelse er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse nåværende i kommuneplanens arealdel.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved hendvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

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.

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 gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN
Sundbyveien 100
247/63/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER
Jens-Petter Sørensen og Sandra Halden Johannessen

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 8260173
Ansvarlig megler: Preben von Malchus
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
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
- Kartutsnitt
- ...

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/8260173.

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 avFrem 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 rettighetshaveres 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 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 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. 10 849.
Samlet skal selger betale ca. kr. 139 819 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

Sundbyveien 100 - Nabolaget Høvik - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Båtstø Linje 250, 250N, 255E	3 min 0.2 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	8 min 6.6 km
Røyken stasjon Linje L1	12 min 10.6 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	12 min 8.8 km
Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Bergholm...	15 min 11 km

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 230 elever, 17 klasser	12 min 0.9 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	12 min 8.2 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 322 elever, 18 klasser	11 min 9.2 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	14 min 12 km
Røyken videregående skole 820 elever	12 min 8.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	23 min 18.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

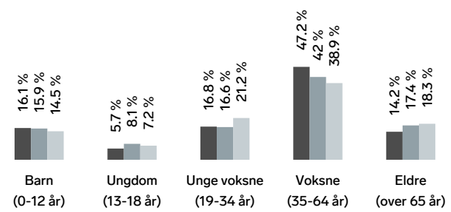
Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høvik	421	168
Asker kommune	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nedre Høvik Fus barnehage (1-5 år) 47 barn	12 min 1 km
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år) 62 barn	17 min 1.3 km
Spiren barnehage (1-5 år) 30 barn	23 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Åros	4 min
Joker Nærsnes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 4.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100

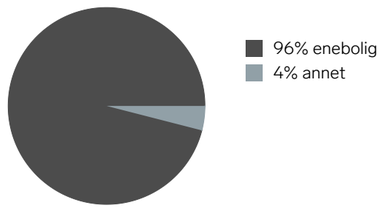
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

Frydenlund skole Fotball, sandvolleyball	12 min 0.9 km
Frydenlund flerbrukshall Aktivitetshall	19 min 1.6 km
SATS Slemmestad	11 min
Feel24 Slemmestad	12 min

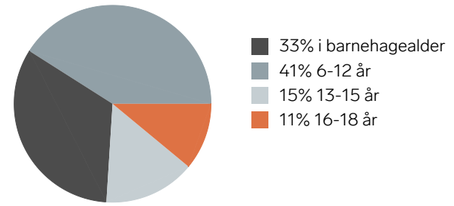
Boligmasse



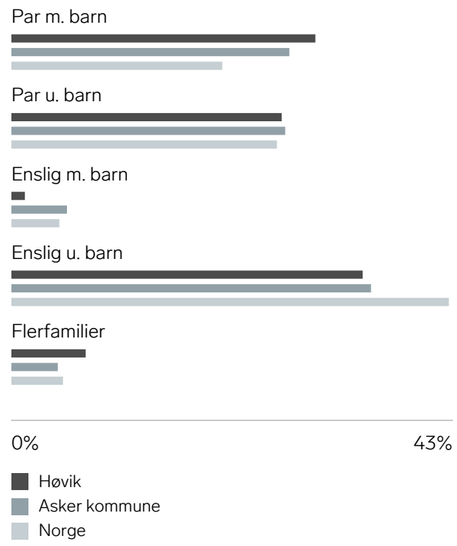
Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	9 min
Åros Apotek	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

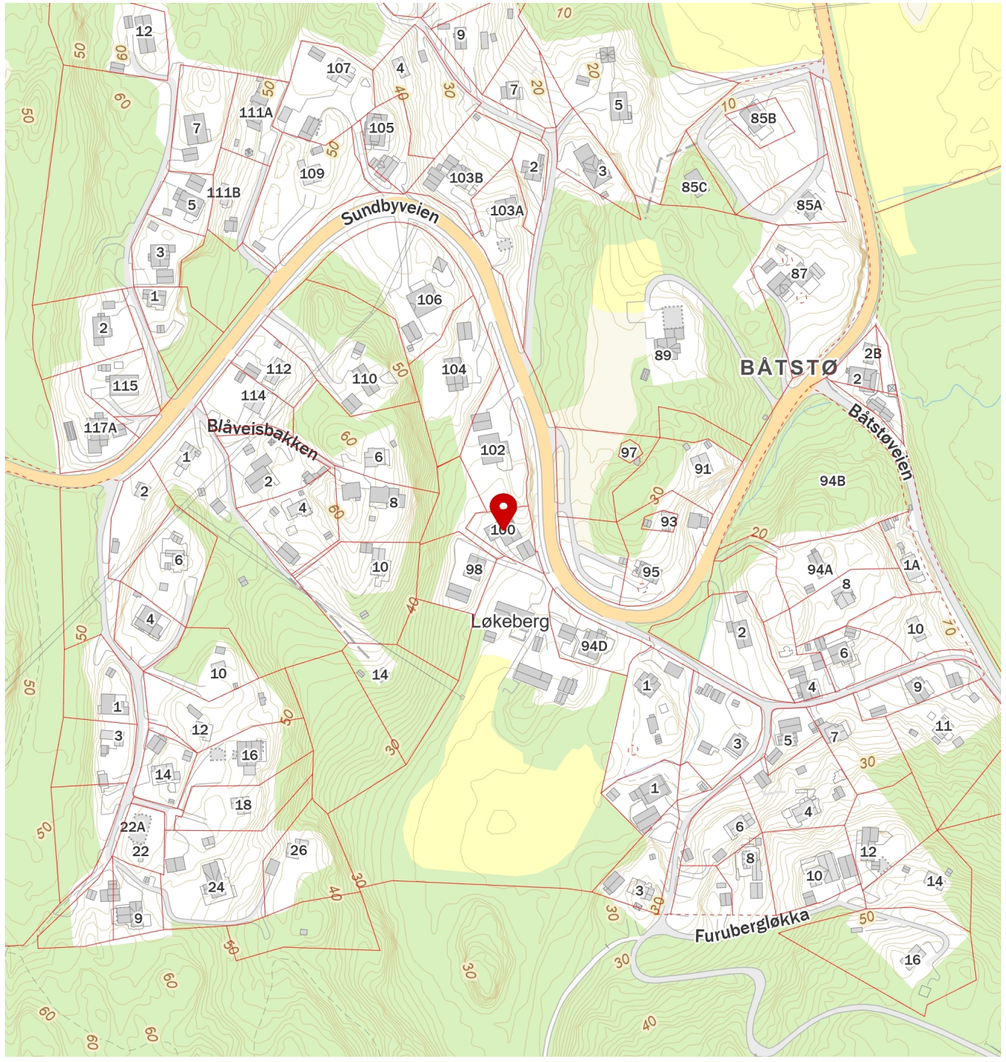


Sivilstand

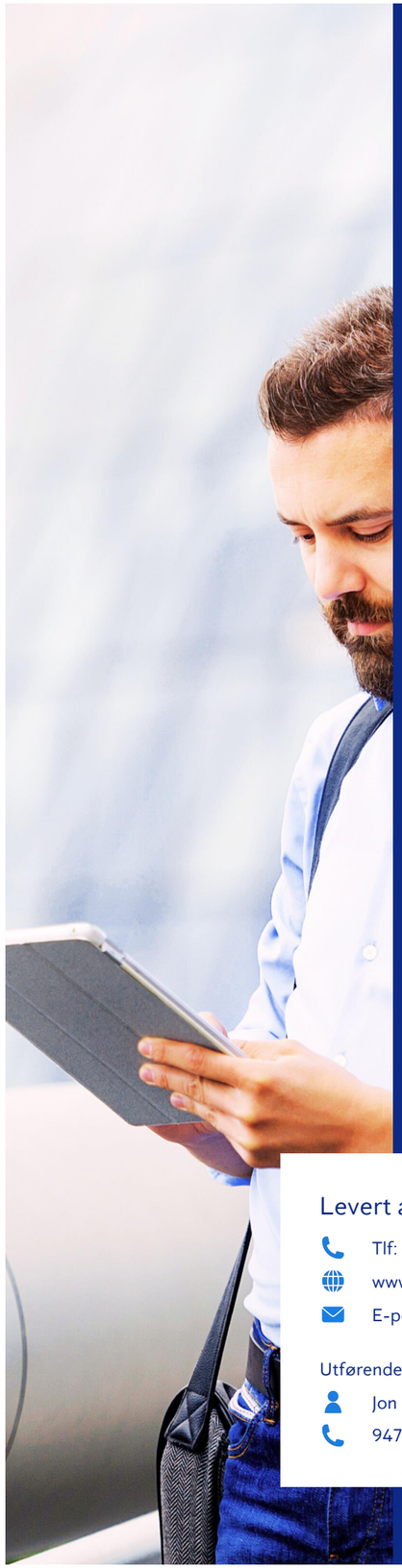
		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Sundbyveien 100
3477 BÅTSTØ
Gnr./Bnr.: 247/63
Asker kommune

Rapportdato: 23.09.2026
Befaringsdato: 16.09.2026
Referansenummer: 15085943

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 193 m² (BRA-i: 193 m²)
Dobbel garasje.
Bruksareal: 38 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 231 m² (BRA-i: 193 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Jon Simonsen
94780638

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

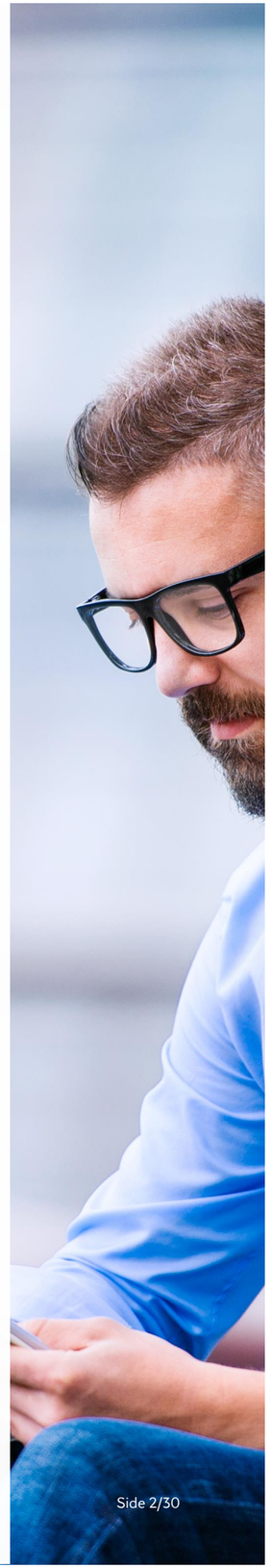
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.09.2026
Referansenummer	15085943
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0173
Hjemmelshaver/selger	Jens-Petter Sørensen/Sandra Halden Johannessen
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	+15 °C
Rapportdato	23.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Sundbyveien 100
Postnummer/sted	3477 BÅTSTØ
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	247/63
Tomt	Eiet tomt: 758 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1950 (Kilde: Eiendomsverdi).	ca. 1978 og 1982. (Kilde:Fremlagte tegninger).	
Dobbel garasje.	ca. 1988 (Kilde: Eiendomsverdi).		

Tomtebeskrivelse
Enebolig med frittliggende dobbel garasje beliggende Båtstø i Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, diverse støttemurer, biloppstillingsplasser, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 1950 og tilbygget på 1970/80-tallet. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av murblokker. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt mec plater. Entrédør med glassfelt.Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og og stedvis via ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert 1.etasje, og varmepumpe plassert i stue 1.etasje.

Boligen inneholder
Underetasje:
Entre, bod, ett soverom og to utvendige boder.

1. etasje:
Gang, to stuer, vaskerom, bad og kjøkken.
Utgang til balkonger fra begge stuer og utgang fra gang til terrasse.

2.etasje:
Loftstue og tre soverom.
Adkomst til balkong fra soverom 3.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad. 1.etasje.		Ventilasjon	10	
Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Overflate gulv	12	
		Vannrør	12	
		Ventilasjon	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Fordelerskap og fordelerstammer	13	
		Innvendig stakeluke	13	
		Varmtvannsbereder	13	
Andre rom - 1.etasje.		Overflate gulv	13	
		Ventilasjon	13	
Rom under terreng - Underetasje.		Overflate vegg	14	
		Ventilasjon	14	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	14	Kr 0 - 10 000
Rom under terreng - Boder med utvendig adkomst.		Helhetsvurdering	14	
Loft - innredet - 2.etasje.		Overflate gulv	15	
		Ventilasjon	15	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Over tilbygg mot syd.		Helhetsvurdering	15	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	16	
		Skorsteiner inne i boligen	16	Kr 0 - 10 000
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	18	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	18	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	18	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	19	
		Takvinduer	19	
		Ytterdører og omramming	19	
Yttertak		Helhetsvurdering	20	
Balkonger - 2.etasje.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	21	
		Membraner og vanntett sjikt	21	Kr 10 000 - 30 000
Balkonger - Balkong 2. (1.etasje).		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	22	
Terrasse / platting - 1.etasje.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	22	
Terrasse / platting - Ved garasje.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	22	
Drenering		Helhetsvurdering	24	Kr over 300 000
Forstøtningsmur		Tilstand	25	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	25	
		Utvendige avløpsledninger	25	

Andre byggverk - Dobbel garasje.		Yttertak og takkonstruksjon	26	
		Innvendige forhold	26	
		Vinduer, dører og porter	26	
Andre utvendige forhold		Beleggningsstein.	26	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje.	31			31	
	Entre, bod og ett soverom.				
1.etasje	107			107	75
	To stuer, gang, bad, vaskerom og kjøkken.				Balkong 1: 8 m2. Balkong 2: 12 m2. Terrasse: 37 m2. Terrasse v/garasje: 18 m2.
2.etasje	55			55	10
	Loftstue og tre soverom.				Balkong.
SUM	193			193	85
	Total bruksareal: 193 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Dobbel garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje.		38		38	
		Garasje.			
SUM		38		38	
	Total bruksareal: 38 m²				

Kommentar til arealmålingen

Enebolig:
2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 69 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 55 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 14 m2.

Balkong i 2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 13 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 10m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m2.

Arealet i utvendige boder i underetasje måles til ca. 20 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
Underetasje: Soverom. 2,20 meter.
1.etasje: Kjøkken: 2,32 meter. Bad: 2,18 meter.
2.etasje: Loftstue: 0,83-2,44 meter. Soverom 2: 0,52-2,44 meter. (Etasjen har skråhimlinger).

Garasje:
Arealet i loftetasjen måles til 37 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brannetekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 14/9-2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Enebolig: Fremlagt plantegning for 1. og 2. etasje , snitt- og fasetegning fra tilbyggingsbyggeår datert 2/9-1982. Fremlagt plan, snitt- og fasetegning datert 10/7-1973. Garasje: Fremlagt plan-og fasadetegning fra byggeår datert 10/5-1988.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Enebolig: Fremlagt ferdigattest vedrørende tilbygg våningshus, datert 27/11-1978. Ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på øvrige deler av boligen på befaringsdagen. Garasje: Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer i forbindelse med diverse el-arbeider utført etter år 1999 og til befaringstidspunkt. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad. 1.etasje.

Baderom oppgradert i 2016 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet utenfor dusjsonen er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold er mindre enn anbefalt da det er etablert tilfredsstillende membranoppkant ved dørterskel.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende gang stue til dusj. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Ventilasjon	TG 2: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. TG IU: Effekten til avtrekksviften på våtrommet ble ikke funksjonstestet, siden systemet er sensorstyrt og ikke lot seg aktivere manuelt under befaringen. Konsekvens er at funksjonen er ukjent og bør undersøkes under bruk av våtrommet.



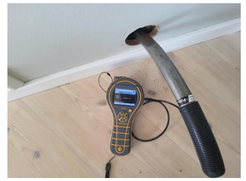
Lekkasjesikkerhet - Membranoppkant ved dørterskel.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i dusj?



Avløp (inkl. sluk) - Sluk under badekar.

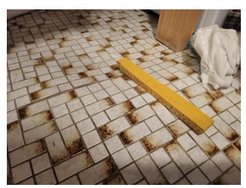


Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - .

Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Tapetserte vegger. Himlingsflater med panel og takplater. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Tapet på vegger har stedvise skader. Forholdet kan føre til fare for fuktinntregning i bakenforliggende konstruksjon. Det er registert stedvis kul/oppbuling på gulv. Årsak er ikke kjent, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen har erfaringsmessig risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Vannrør av kobber, avløpsrør og sluk (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelene har erfaringsmessig risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelene er i all hovedsak skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det som en konsekvens påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Overflater gulv - Kul på gulv.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk.

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate belagt med fliser. Belysning over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Plass for frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbord. Malte veggflater. Panelbord i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert i bod i underetasje. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i underetasje. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 200 L fra år 2006 plassert i bod i underetasje. Varmepumpe fra år 2024 i stue 2.

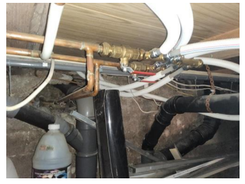
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmepumper

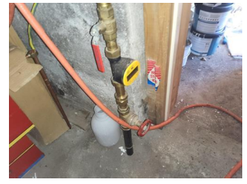
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert åpent i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i rommet hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist på befaringstidspunktet, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av beredérens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Varmepumper - Varmepumpe.



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerstammer rør-i-rør.



Innvendig stoppekran - Stoppekran og vannmåler.



Varmtvannsbereder - .

Andre rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med gulvbord. Malte veggflater. Himlingsflater med panel og malte flater. Innfelte downlights i himling i stue 2. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon stedvis via ventiler.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes stedvis som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

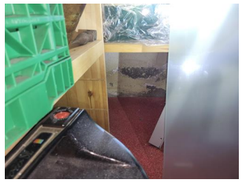
Rom under terreng - Underetasje.

Underetasjen er innredet og har enkelte utlektede vegger. Gulvflater med laminat og gulvbelegg. Veggflater med panel og malte flater. Himlingsflater med malte flater og takplater. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer.

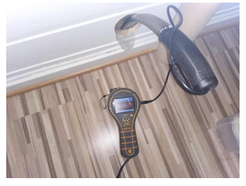
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører

TG 2	Overflate vegg	Det er påvist stedvis synlige avleiring av salt- og kalkutslag på synlig grunnmur. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen på soverom vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
TG 3	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon på soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 25,7 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som tilsier at en pågående fuktskade ikke kan utelukkes. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder kun for ytterligere undersøkelser for og stadfeste eksakt årsak og omfang av aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Overflate vegg - Eksempel på fuktmerker/saltutslag på synlig murvegg.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - .

Rom under terreng - Boder med utvendig adkomst.

Bodene er uinnredet. Stedvis utforede vegger. Gulvflater med synlige betongflater. Vegger med panel og synlige murflater. Panelbord i himling.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning bør påregnes.
	Oppsummert	På grunn av lagrede gjenstander på befaringstidspunktet er det svært begrenset inspeksjonsmulighet av under- og bakenforliggende overflater. Konsekvens er at det ikke kan sies noe om ekakst tilstand. Skjulte eller bakenforliggende skadert kan være oppstått uten at disse er synlige på befaringstidspunktet. TG 2 er satt for og belyse risiko som følge av manglende/begrenset inspeksjonsmulighet. Forslått tiltak er ytterligere undersøkelser når forholdene liggert til rette slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

Loft - innredet - 2.etasje.

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med laminat, beleggfliser og gulvbord. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via vinduer.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale med gulvbord (på soverom 1) bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

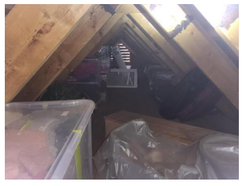
Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Bjelker av treverk mot underliggende etasje. Gulvet er kledd med panelbord. Synlige taksperrer. Lufteventil i gavlvegg.

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

Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden ingen deler av isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.



Inspeksjonsmulighet - Loft.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Over tilbygg mot syd.

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via utvendig luke i gavelvegg.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Det var ikke tilrettelagt for sikker tilkomstmulighet med stige til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe av ukjent alder. Peisovn med glassdør i stue.

TG 2	Ildsteder	Ildsted ikke tilkoblet på befaringstidspunktet. Konsekvens er det derfor ikke kan sies noe eksakt utførelse når dette er remontert. Foreslått tiltak er ytterligere undersøelser når ildsted er remontert slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.
TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Elementpipen har stedvis ikke to frie sider. Det skal være mulig å påse at deler av skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brannsikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbderinger. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

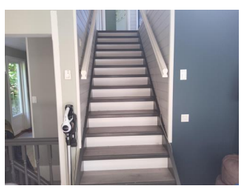


Ildsteder - Ildsted ikke tilkoblet.

Innvendige trapper - Trapp til 2.etasje.

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Håndløpere på vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand	
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

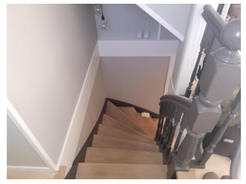


Rekkverk og håndløper - Trapp til 2.etasje.

Innvendige trapper - Trapp fra underetasje til 1.etasje.

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand	
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ingen håndløpere på vegg. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Trappen er ikke vurdert etter dagens krav til trapp, da den leder til hems/kaldt loft. For slike bruksområder aksepteres avvikende utforming uten krav om fullverdig trapp.



Rekkverk og håndløper - Trapp u.etg til 1.etasje.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Underetasje. - 1.etasje. - 2.etasje.	
TG 1	Underetasje.	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i soverom, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På disse målingene det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.
	1.etasje.	På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm og i stue 2 opptil 2 mm.
	2.etasje.	På loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm og på soverom 1 opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Det vurderes at det trolig er krypkjeller/blindkjeller under deler av boligen.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Det var ikke tilkomstmulighet til eventuell krypkjeller på befaringsdagen på grunn av manglende tilkomst. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er bygningsdeler som erfaringsmessig har høy skaderisiko, noe som gjør at konstruksjonstypen krever jevnlig ettersyn fra innsiden for å avdekke om det foreligger forhold som krever tiltak. TG2 er derfor valgt for å belyse risikoen et uavklart tilstandsbilde omkring usikkerhet om det er krypkjeller/blinkjeller samt risiko som innebærer for en slik konstruksjonstype. Foreslått tiltak er at det gjennomføres videre undersøkelser for og fastslå om der er krypkjeller/blindkjeller eller ikke og en eventuell kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. En slik undersøkelse kan avdekke ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2	Gnagere	Huseier opplyser om tidvis aktivitet av gnagere (mus). Eksakt omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare eventuelle inntrekksveier, eventuelt omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering i nedkant bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig.
TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

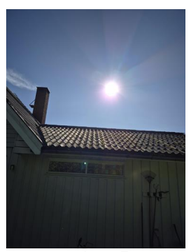
Boligen har entrédør med glassfelter fra år 2016. Vinduer med karmer/ramme av tre fra år 2023, 2006, 2016, 1982, 1988 og 1978. Takvindu i loftstue med karmer og rammer i tre av ukjent alder. Enkelte vinduer er utvendig kledd med metallplater. Utvendig boddør i tett trekonstruksjon. Balkongdør (skyvedør) i 2. etasje med karm/ramme av tre fra år 1982. Balkongdører i 1. etasje med karm/ramme av tre fra år 1983 og avc ukjent eldre dato. Terrassedør i 1. etasje med karm/ramme av tre fra år 2021.

TG 2	Vinduer og omramming	Innsettingsdetaljer rundt enkelte vinduer bærer ikke preg av faglig god utførelse ved at det ikke er etablert tilfredstillende beslag i overgang vindu/vannbrett. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som kanskje ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Det er stedvis gjenstående arbeider med belistninger rundt enklete vinduer. Konsekvense er risiko for fuktinntregning i bakenforliggende konstruksjon med påfølgende skader. Foreslått tiltak er lokale utbedringer. Følgende TG 2 gjelder for de vinduer i boligen som er av eldre årgang: Enkelte av disse vinduene viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Vinduene har i tillegg en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Takvinduer	Takvindu viser begynnende tegn til aldersrelatert slitasje. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av bygningsdelen slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på begge balkongdører i 1.etasje, balkong/skyvedør i 2.etasje og bodør i underetasje: Dørene viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har i tillegg en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. I tillegg er det observert følgende ved balkongdør ved balkong 1 (1.etasje): Det er ikke montert et fullverdig beslag i underkant av døren, noe som ikke bærer preg av faglig god utførelse. Konsekvens er mangelfull beskyttelse av materialer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takplater av ukjent alder. Undertak fra ukjent årstall, av ukjent type. Renner og nedløp i metall. Pipe kledd med tegelstein. Stigetrinn til pipe.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er inspisert fra bakkeplanog fra takvindu, med de begrensningene dette innebærer. Taket kan derfor være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Yttertaket bør undersøkes nærmere når forholdene ligger til rette slik at nådvendige tiltak kan iverksettes. Boligen har stedvis en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner, noe som kan føre til risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte skader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker, noe som betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder og type på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker, noe som i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde, noe som kan føre til ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke takgjennomføringer seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere. På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det som en konsekvens av dette påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Snøfangerutstyr er ikke etablert. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke utstyret som er montert på taket dagens krav til sikkerhet eller funksjon, noe som kan medføre behov for at det igangsettes tiltak. Om dagens krav var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Helhetsvurdering - Eksempel på yttertak.

Balkonger - 2.etasje.

Utgang fra soverom 1 til balkong på 10 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Gulvoverflater er stedvis belagt med terrassebord og stedvis med belegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Det er på befaringstidspunktet stedvis gjenstående arbeider med terrassebord. Konsekvens er at det bør påregnes titak med lokale utbedringer.
TG 3	Membraner og vanntett sjikt	Deler av balkongen utgjør tettesjikt mot underliggende areal. Det er gjort observasjoner som tyder på utetteheter og funksjonssvikt i tettesjiktet. Konsekvens er at utettheter i vanntette sjikt gir høy risiko for følgeskader, som ofte kun kan avdekkes ved destruktive inngrep som ikke er utført på befaringsdagen. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 30 000
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn dagens anbefalinger (Klatrerekkverk). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Membraner og vanntett sjikt - Skade i membran/tettesjikt på del av balkongen over oppvarmet rom.

Balkonger - Balkong 1. (1.etasje).

Utgang fra stue til overbygget balkong på 8 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 1,0 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverket har horisontale åpninger større enn dagens anbefalinger (Klatrerekkverk). Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverket har horisontale åpninger større enn dagens anbefalinger (Klatrerekkverk). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Balkonger - Balkong 2. (1.etasje).

Utgang fra stue til balkong på 12 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,92 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje (rekkverk og gulvflater). Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting - 1.etasje.

Utgang fra gang til markterrasse på ca. 37 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet manglende tilkomst, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasse / platting - Ved garasje.

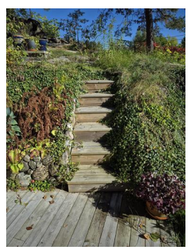
Terrasse på 18 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet manglende tilkomst, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre i terremg i hage.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Utvendig trapp	
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler fullverdig rekkverk/håndløoere, noe som kan medføre fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

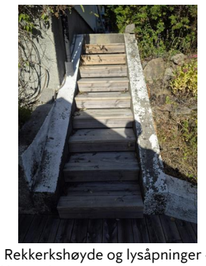


Rekkerkshøyde og lysåpninger - Utvendig trapp i hage.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre ved ved nedgang mot garasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Utvendig trapp	
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler håndløpere, noe som kan medføre fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Rekkerkshøyde og lysåpninger - Utvendig trapp ved nedgang mot garasje.

Grunnmur, fundament

Boligen er vurdert til og ha grunnmur i betong/murblokker uten at eksakt konstruksjonstype kan angis. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

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

Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Skrånende tomt.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og enkelte områder har fall inn mot grunnmurer, noe som fører til økt fuktbelastning på grunnmuren og tilknyttede konstruksjoner. Forholdet må sees i sammenheng med øvrige opplysninger om rom og konstruksjoner under terrengnivå. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Som en konsekvens basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein ved vei og av betongkonstruksjon på deler av tomten forøvrig.

TG 2	Tilstand	Det registreres enkelte begynnende tegn til riss og avskallinger i overflater på støttemurer av betongkonstruksjon. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Forstøtningsmuren langs vei samt øvrige støttemurer med høyde mer enn 50 cm til underliggende terreng mangler fullverdig rekkverk, noe som kan medføre fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Rekkerkshøyde og lysåpninger - Eksempel på støttemur langs vei.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk - Dobbel garasje.

Frittstående garasje. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur i lettklinker/murkonstruksjon. Gavler kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Takrenner og nedløp i metall. To leddporter i tre, hvorav en med elektrisk portåpner. Gulvet lagringsloft med lav takhøyde. Det er påbegynt isolering med dampsperre av yttertakkonstruksjon på deler av loftet.

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

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn

TG 2	Yttertak og takkonstruksjon	Ytter- og undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en ukjent alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen (undertaktekking) er skjult, så den faktiske tilstanden på dette er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Innvendige forhold	Det er registert stedvise riss/sprekker i betonggulv i garasje. Årsak er ikke kjent. Konsekvens kan være risiko for ytterligere negativ utvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking av forholdet slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.
	Vinduer, dører og porter	Begge portene viser tegn til slitasje, og begynnende tegn på skader/nedsatt funksjon. Porten har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for videre nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Andre utvendige forhold

TG 2	Beleggningsstein.	Beleggningsstein har stedvise skjevheter/setninger. Konsekvens er fare for ytterligere negativ utvikling. Foreslått tiltak er lokale utbedringer dersom behov.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har ikke besvart henvendelse med spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Eier var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Konsekvensen er at viktig informasjon om el-anlegget som normalt vil fremkomme, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

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

Eier har ikke besvart henvendelse med spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier har ikke besvart henvendelse med spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har ikke besvart henvendelse med spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget:

Eier har ikke besvart henvendelse med spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Eier har ikke besvart henvendelse med spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har ikke besvart henvendelse med spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Eier har ikke besvart henvendelse med spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Eier har ikke besvart henvendelse med spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Ett sikringsskap plassert i gang 1.etasje i boliogen og ett sikringskap plassert i garasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.
Hovedsikringer av type skrusikringer.

Anleggets hovedsikringer er med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.
Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for beredere, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringr på det elektriske anlegget som er etter år 1999. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

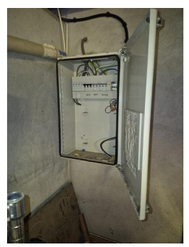
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder rom i 2.etasje som i dag benyttes som soverom, som er inntegnet som uinnredet loft på de godkjente tegningene. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Eier har ikke besvart henvendelse med spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet (endring fra uinnredede loftsrom til soverom). Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Det er ikke observert godkjent slukkeutstyr i boligen. Hvis slikt godkjent utstyr mangler, er dette et forhold som påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig, hvis dette viser seg å mangle.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Ikke relevant.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har ikke besvart henvendelse med spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier har ikke besvart henvendelse med spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 94780638

Frem Eiendomsmegling AS,
avd. Røyken

Gjensidige

Egenerklæring

Sundbyveien 100, 3477 BÅTSTØ

14 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sundbyveien 100	Sundbyveien 100	

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?

2015

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.

2016-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 6640061

Informasjon om selger

Selger

Sørensen, Jens-Petter

Selger

Johannessen, Sandra Halden

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**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

renovering stort bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eier

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet vinduer i stuer bad og inngangsdør i 2016, byttet 1 verandadør mot hage, 2 vinduer soverom 3.etg og 2 vinduer på kjøkken i 2021. 2 vinduer på soverom nede byttet i 2025.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Familie

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

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet sikringer i 2016.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arro Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tilkobling varmekabler og strøm i kjeller. Bytte av baderomsvifte. Bytte platetopp m/ tilkoblinger og konfyrvakt.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Askestad og Aas

10.2.6 **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 avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet til "rør i rør" i forbindelse med oppussing av bad i 2016

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åssiden Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert Varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Buskerud Varmepumpeservice

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i tak og på loft, har hatt en rotte i boden for flere år siden i forbindelse med kaninhold hos nabo, ble fanget i felle og ikke sett tegn til noen fler i ettertid.

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Fikk nabovarsel om utbygging av tomt over veien for ca 10 år siden, men eiendommen er ikke solgt til utbygger så prosjektet står stille.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70341212

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jens-Petter Sørensen	2026-09-14	Sandra Halden Johannessen	2026-09-14
Identification		Identification	
Jens-Petter Sørensen		Sandra Halden Johannessen	

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 247, Bruksnr 63	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Sundbyveien 100, gatenr 21007 3477 Båtstø	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1801 11	Høvik Slemmestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070502	Åros

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Granås	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.03.1942	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	758,2 kvm	**Skyld:**	0,02		
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 verning / 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/247/63	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/247/63	0,0
Kartforretning	Forretning: Matrikkelført:	27.11.2007	Mottaker	3203/247/63	758,3
Grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	27.11.2007	Avgiver Mottaker	3203/247/63 3203/292/1	-102,0 102,0
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	09.12.1971	Avgiver Mottaker	0627/47/83 3203/247/63	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	04.03.1942	Avgiver Mottaker	0627/47/5 3203/247/63	-860,0 860,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sundbyveien 100	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	161034096			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 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.05.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.05.1988
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.08.1988
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	8064989			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			35,0	35,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: 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:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	161034061			Antall etasjer:	

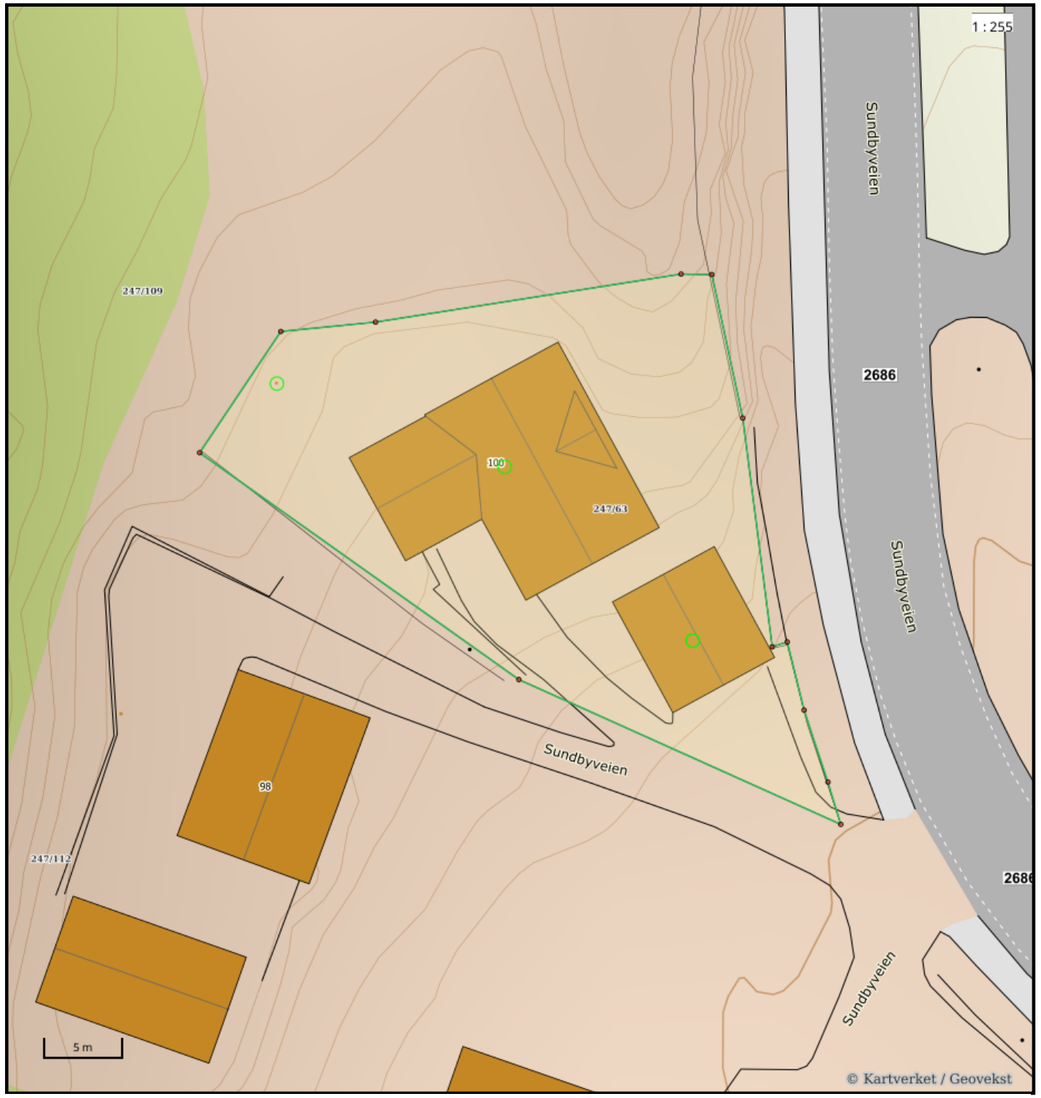
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

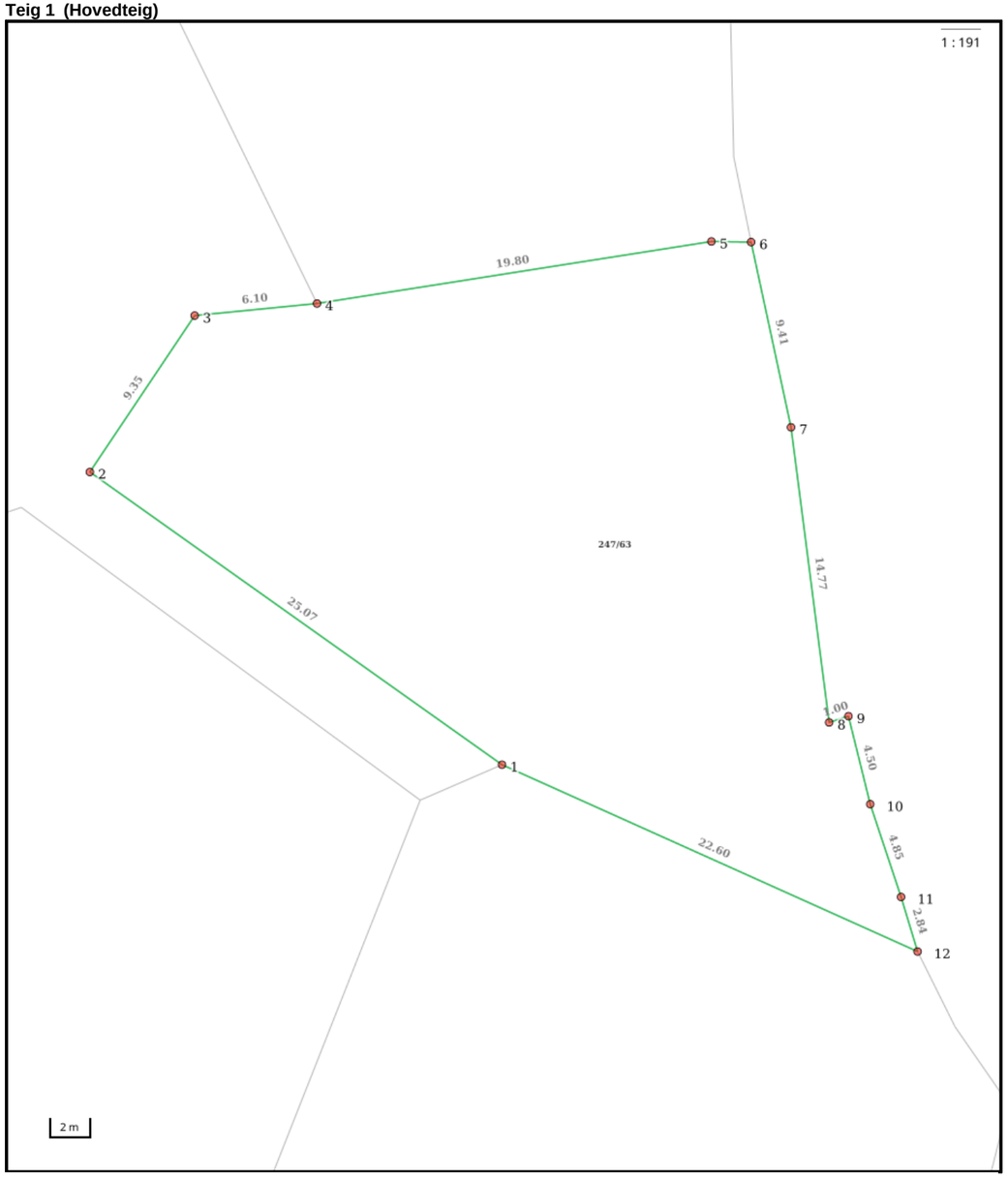


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 758,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 621 359,52	584 942,13	25,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 621 372,14	584 920,47	9,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 621 380,35	584 924,94	6,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 621 381,49	584 930,93	19,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 621 386,32	584 950,13	1,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 621 386,47	584 952,09	9,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 621 377,49	584 954,89	14,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 621 363,07	584 958,10	1,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 621 363,47	584 959,02	4,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 621 359,22	584 960,49	4,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 621 354,77	584 962,43	2,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 621 352,14	584 963,49	22,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(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.

Utskriftsdato: 09.09.2026

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sundbyveien 100, 3477 BÅTSTØ								

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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 758 m² **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 758 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062720120244	
Navn	Kommunedelplan for Båtstø	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.09.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7751/062720120244_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	120 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	758 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B11
	Delareal	392 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442



PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR BÅTSTØ

Planbestemmelsene er utfyllende i forhold til kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter.

§ 1 Hensikt
Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting samt noe utbygging av eneboliger og tomannsboliger i Båtstø, samtidig som en tar vare på områdets identitet og historie. Planen skal også legge føringer for teknisk infrastruktur samt sikre muligheter for påkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, sammenhengende grønnstrukturer og lett tilgang for allmennheten til strandområdene i området.

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)
§ 2.1 Forholdet til kommuneplanen
Bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende kommuneplan gjelder med mindre noe annet er spesifikt angitt eller fremkommer i denne kommunedelplanen.

§ 2.2 Forholdet mellom kommunedelplaner
Bestemmelsene i kommunedelplanen for kystsonen skal, ved motstrid, gjelde foran denne kommunedelplanen.

§ 2.3 Forholdet mellom kommunedelplan og reguleringsplaner
Bestemmelser om grad av utnytting i følgende planer skal, ved motstrid, gjelde foran denne kommunedelplanen:

- Endring Høvikvollen - molo, vedtatt 26.10.2006
- Høvikvollen H4, vedtatt 13.03.2007
- Del av nedre Høvik gård, vedtatt 11.02.2010

Bestemmelser om tomtestørrelser i følgende planer skal, ved motstrid, gjelde foran denne kommunedelplanen:

- Nedre Høvik gård, vedtatt 02.09.2004
- Endring nedre Høvik, vedtatt 18.04.2006
- Endring nedre Høvik gård, vedtatt 21.06.2012

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)
§ 3.1 Krav om detaljregulering
Innenfor planområdet kan fradeling og bygge- og anleggstiltak ikke skje før området inngår i en godkjent detaljregulering.

§ 3.2 Unntak fra plankrav
Innenfor områdene avsatt til eksisterende boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om detaljregulering, under forutsetning av at teknisk infrastruktur er opparbeidet:

- tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 på tomter mindre enn 2 200 m²
- grensejustering

For eksisterende boligbebyggelse innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg er følgende unntatt fra krav om detaljregulering, under forutsetning av at teknisk infrastruktur er opparbeidet:

- tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 med unntak av fradeling og oppføring av nye boliger/boenheter
- grensejustering

Det er ikke krav om detaljregulering for området SPA.

§ 4 Tekniske anlegg (pbl. § 11-9 nr. 4)
§ 4.1 Generelt
Før utbygging, herunder fradeling, nybygging, påbygg/tilbygg og bruksendring finner sted, skal tekniske anlegg være etablert eller sikret i samsvar med veiloven og kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes tilfredsstillende brannvann, vann-, overvanns- og spillvannsledninger, offentlige og felles kjøreveier, gang- og sykkelveier, renovasjonsløsninger, belysningsanlegg og skilting.

§ 4.2 Unntak
I områder avsatt til eksisterende bolig i Landikveien, Båtstøveien, Høvikveien og Høvikskogen tillates fradeling, bruksendring fra fritidsbolig til bolig og oppføring av ene- eller tomannsboliger før adkomst til Sundbyveien (fv. 6) er opparbeidet i tråd med § 4.1. Øvrige krav til tekniske anlegg gjelder fullt ut. Dette unntaket gjelder kun der eiendommen/området også er unntatt plankrav jf. § 3.2.

§ 5 Kyststi (pbl. § 11-9 nr. 4)
Før det kan gjennomføres tiltak etter pbl. § 20-1 på eiendommer der kyststien skal gå, skal kyststien på de berørte eiendommene være opparbeidet eller sikret.

§ 6 B1, BS og BKB1 og BKB2 (pbl. § 11-9 nr. 4)
Fortetting i og utbygging av B1, BS, BKB1 og BKB2 kan ikke skje før:

- gang- og sykkelvei langs Sundbyveien, fra krysset Høvikveien/Sundbyveien til krysset Båtstøveien/Sundbyveien, er opparbeidet eller sikret
- ny adkomstvei med påkoblingspunkt i Sundbyveien er opparbeidet eller sikret
- utfartsparkering er opparbeidet eller sikret
- turveisystemet i G3 inkludert skilting er opparbeidet eller sikret
- skjøtselsplan og utomhusplan for hensynssone naturmiljø i G3 er utarbeidet

Kravene gjelder bare ved fradeling eller dersom områdene blir detaljregulert.

§ 7 B2 (pbl. § 11-9 nr. 4)
Fortetting i og utbygging av B2 kan ikke skje før:

- gang- og sykkelvei langs Sundbyveien, fra krysset Høvikskogen/Sundbyveien til krysset Høvikveien/Sundbyveien, er opparbeidet eller sikret
- utfartsparkering er etablert i planområdet

§ 8 H370 (pbl. §§ 11-8 andre ledd bokstav a og 11-9 nr. 4)
Før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til tiltak innenfor hensynssonen, skal netteier først ha fått uttale seg.

§ 9 H570 (pbl. § 11-9 nr. 4)
Før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til fasadeendringer, tilbygg og nybygg på bygninger innenfor hensynssonen, skal regional kulturminnemyndighet ha fått uttale seg. Det samme gjelder søknad om tilbakeføring og andre tiltak som kan endre miljøets karakter.

§ 10 H720 (pbl. § 11-9 nr. 4)
Før det kan gis ramme-/igangsettingstillatelse til tiltak innenfor hensynssonene, skal tiltaket godkjennes av Fylkesmannen.

GENERELLE BESTEMMELSER ALLE AREALFORMÅL

§ 11 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)
Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder, skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 ivaretas.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleiehjem/institusjoner, skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som ligger i rød støysone. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

For utendørsområder skal krav til støyforhold følge støyforskriftens veileder M-128, eller senere revisjoner av denne.

§ 12 Byggegrense mot fylkesvei (pbl. § 11-9 nr. 5)
Byggegrensen for ny bebyggelse langs Sundbyveien (fv. 6) følger av vegloven.

§ 13 Byggegrense mot sjø (pbl. § 11-9 nr. 5)
I sentrum av Båtstø er byggegrensen mot sjø er lagt nærmere sjøen enn 100 meter. Byggegrensen fremgår av plankartet.

§ 14 Navigasjonsanlegg (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4)
Innenfor planområdet tillates etablering og vedlikehold av anlegg for navigasjonsmessig bruk, både på land og i sjø, uavhengig av byggegrensen som følger av § 14.

§ 15 Vassdrag (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3)
Det er generell byggeforbudssone på 20 meter mot alle bekker og vassdrag for å sikre mot flom og for å sikre naturtypen bekk.

Turstier og lignende for ferdsel og friluftsliv for allmennheten kan likevel tillates av kommunen etter særskilt søknad, dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke går på bekostning av vassdragsnaturen og sikring av flomveier.

Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i tråd med råd fra fagkyndig biolog.

§ 16 Miljøprogram (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)
Ved regulering skal det utarbeides et miljøprogram som definerer konkrete målsetninger for energi og miljø, og som redegjør for hvilke tiltak som må gjennomføres for å nå miljømålene.

Ved gjennomføring av tiltak, skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan (MOP).

§ 17 VA-rammeplan (pbl. § 11-9 nr. 8)
I alle reguleringsplaner skal det inngå en VA-rammeplan. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området, sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering, jf. retningslinjene til kommuneplanen.

§ 18 Tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3)
All bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett, med mindre det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig store kostnader eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.

I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private avløpsanlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank. I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider, kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil to år.

§ 19 Skred, flom og havnivåstigning (pbl. § 11-9 nr. 8)
Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak skal det dokumenteres at tiltaket er sikret mot skred, flom, stormflo, springflo og havnivåstigning. Tiltak jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5 er unntatt fra kravet.

§ 20 Naturtypekartlegging (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)
Områder registrert som viktige naturtyper skal ivaretas. Ved regulering og ved gjennomføring av søknadspliktige tiltak, skal det gjennomføres en naturtypekartlegging i tråd med krav fra Miljødirektoratet. Tiltak jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5 er unntatt fra kravet.

§ 21 Kulturminneregistrering (pbl. § 11-9 nr. 6, 7 og 8)
Ved regulering, og ved gjennomføring av tiltak innenfor og i direkte nærhet til kulturmiljøer og områder med registrerte kulturminner, skal det gjennomføres en kulturminneregistrering på land og i sjø og vassdrag i samarbeid med regional kulturminnemyndighet og Norsk Maritimt Museum. Tiltak jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5 er unntatt fra kravet.

§ 22 Estetisk veileder (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)
Ved regulering skal det utarbeides en estetisk veileder som redegjør for hvordan estetiske kvaliteter og tilpasning til omgivelsene for bygg og anlegg sikres i prosjektering og bygging.

Den estetiske veilederen skal vise eksempler på løsninger som tilfredsstiller krav til funksjon, utforming og estetikk.

§ 23 Kyststi (pbl. § 11-9 nr. 6)
Det skal etableres kyststi langs kysten gjennom planområdet. Plankartet viser traséens plassering.

§ 24 Skiløype/turveg/turdrag (pbl. § 11-9 nr. 6)
Skiløyper er avmerket på kartet som turveg/turdrag. Turveger og turdrag skal tilpasses topografien og tilrettelegges universelt der dette er mulig uten vesentlige terrenginngrep.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 25 Bebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)
I Båtstø skal det bygges frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger) med mindre annet følger av kommunedelplanens øvrige bestemmelser.

§ 26 Byggeområder for bolig, B1-2 og B11-23 (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8 samt 11-10 nr. 4)
§ 26.1 Tomtestørrelse for ene- og tomannsboliger
Boligtomter i Båtstø skal være minimum 1 000 m² for hver enebolig og 1 500 m² for hver tomannsbolig.

§ 26.2 Grad av utnyttelse
I område B1 skal tillatt grad av utnyttelse ikke overstige 30 % BYA.

For de øvrige områdene innenfor planområdet skal tillatt grad av utnyttelse ikke overstige 20 % BYA.

§ 26.3 B1
I områdene tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger).

Ved regulering skal det avsettes areal til ny adkomst fra Sundbyveien (fv. 6).

Når ny adkomstvei til Sundbyveien (fv. 6) er opparbeidet, skal påkoblingspunktet for eksisterende Båtstøveien stenges.

§ 26.4 B2
Innenfor området skal det etableres en utfartsparkering.

§ 27 Fritidsbebyggelse, BFR (pbl. § 11-9 nr. 5)
§ 27.1 Tomtestørrelse
Tomter til fritidsbebyggelse skal minimum være 1 000 m².

§ 27.2 Formål
Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt, med unntak for gnr. 46 bnr. 128, 129,159 og 254.

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, i tråd med § 28.3.

§ 27.3 Grad av utnyttelse
Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 80 m² BRA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA.

§ 27.4 Høyder
Innenfor områdene tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 4 meter og mønehøyde på 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Mønehøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7 meter, regnet fra ferdig planert terreng.

§ 28 Kombinert bebyggelse og anlegg, BKB1-2 (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 3 og 4)
§ 28.1 Formål
Innenfor områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger). Det tillates også mindre salgs- og servicenæring med utadrettet virksomhet.

Innenfor området BKB2 skal det etableres et offentlig parkeringsareal som kan benyttes for besøkende i Båtstø. I perioden 1. oktober til 1. mai kan parkeringsområdet benyttes til båtopplag.

§ 28.2 Grad av utnyttelse
Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA.

§ 28.3 Høyder
Innenfor områdene tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 9 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter, regnet fra ferdig planert terreng.

§ 28.4 Stenging av påkoblingspunkt
Når ny adkomstvei til Sundbyveien (fv. 6) er opparbeidet, skal påkoblingspunktet for eksisterende Båtstøveien stenges.

§ 29 Sentrumsformål, BS (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 2 og 4)
§ 29.1 Formål
Innenfor området skal det opparbeides et torg. Det tillates også mindre salgs- og servicenæring med utadrettet virksomhet.

§ 29.2 Grad av utnyttelse
Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 20 % BYA.

§ 29.3 Høyder
Innenfor området tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 9 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter, regnet fra ferdig planert terreng.

§ 29.4 Torg
Innenfor området skal det opparbeides et torg. Torget skal opparbeides med dekke i varige materialer, fortrinnsvis i naturmateriale som grus og stein, med sitteplasser og oppholdsarealer tydelig adskilt fra veiarealene. Torget kan skjermes mot tilgrensende arealer og fasader med vegetasjon eller andre materialer som styrker torgets estetiske uttrykk. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med estetisk veileder og utomhusplan.

§ 29.5 Utforming
Nye tiltak og ny bebyggelse skal styrke de kulturhistoriske kvalitetene i området.

Eventuell ny bebyggelse skal styrke området som torg og rekreasjonsområde.

Lokaler på gateplan skal forbeholdes servering eller publikumsrettet service- og næringsvirksomhet mot Båtstøveien og Høvikveien. Lukkede fasader mot gate tillates ikke. Heldekkende folie på glassflater eller annen heldekkende skjerming er ikke tillatt.

Bekken skal åpnes gjennom sentrum.

§ 29.6 Stenging av påkoblingspunkt
Når ny adkomstvei til Sundbyveien (fv. 6) er opparbeidet, skal påkoblingspunktet for eksisterende Båtstøveien stenges.

§ 30 Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP1-2 (pbl. § 11-9 nr. 5)
§ 30.1 BOP1
Området skal brukes til barnehage.

§ 30.2 BOP2
Området skal brukes til forsamlingslokale.

§ 31 Annen bebyggelse og anlegg, BAB (pbl. § 11-9 nr. 5)
Området skal brukes til sjøbruk.

Innenfor området tillates det oppført sjøbod for sjøbruk, og etablering av molo med bølgebryter og brygge. Sjøboden tillates kun brukt til lagring av fiskeutstyr/redskap og båter tilknyttet fiskerinæring/sjøbruk.

Allmennheten har rett til ferdsel over området og rett til tilgang til molo og bølgebryter.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 32 Veg- og gatenormer (pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 2)
§ 32.1 Fylkeskommunale veganlegg
Alle fylkesveganlegg skal opparbeides i tråd med overordnet veimyndighets håndbøker, jf. forskrift om anlegg av offentlig veg.

§ 32.2 Kommunale og private veganlegg
Alle kommunale og private veg- og parkeringsarealer skal opparbeides i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm og/eller krav satt i detaljregulering/estetisk veileder. For utforming av påkoblingspunkter til Sundbyveien (fv. 6), gjelder § 32.1.

§ 32.3 Unntak fra veg- og gatenorm
Standarden på veiene som er avmerket i kartet som H570_1-9 (Kleiva, Båtstøveien (fra Blåhellaveien og inn til sentrum), Blåhellaveien, Høvikveien, Lagetveien, Fagertunveien, Volloddveien, Demmekilveien og Kneika) kan avvike fra kommunens veg- og gatenorm.

Unntaket gjelder likevel ikke påkoblingspunkt til Sundbyveien (fv. 6). Disse skal opparbeides i tråd med § 32.1.

§ 33 Vann og avløp (§ 11-9 nr. 3)
Der vann- og avløpsanlegg skal etableres i/ved veganlegg, skal opparbeidelsen skje samtidig med etablering av veganlegget.

§ 34 Parkering, SPA (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 3)
Området skal være et offentlig parkeringsareal som kan benyttes for besøkende til Demmekilen samt parkering for brukere av Fagertun.

Det skal etableres minimum 5-6 parkeringsplasser for forflytningshemmede.

§ 35 Tekniske anlegg (pbl. § 11-9 nr. 3)
Tekniske anlegg som skal overtas av Røyken kommune skal prosjekteres, utføres og overtas i tråd med kommunens overtakelsesprosedyre.

GRØNNSTRUKTUR

§ 36 Generelt (pbl. § 11-9 nr. 6 og 11-10 nr. 2)
Innenfor områdene tillates det kun tiltak som øker allmennhetens tilgang til områdene. Enkle aktivitetsanlegg som sandvolleyballbane, lekeplass og klatrepark kan tillates dersom det ikke kommer i konflikt med andre brukere av områdene. Snødeponi, masselagring og deponi av hageavfall tillates ikke.

§ 37 Grønnstruktur, G3 (pbl. § 11-9 nr. 5)
Det skal settes opp informasjonsskilt om naturtypene i området.

§ 38 Friområde, GF1-3 (pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-10 nr. 2 og 3)
Områdene er avsatt til offentlige friområder.
GF3 skal opparbeides som et felles lekeareal for hele planområdet i kommunedelplanen.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 39 Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, L (pbl. § 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 1)
Det tillates kun bebyggelse som er knyttet til landbruksdriften i området.

På gnr. 46 bnr. 1 og 4 tillates det opparbeiding av skiløype ved snødybde mer enn 30 cm innenfor området som er avsatt til turdrag. Området er fulldyrket mark og kan ikke brukes til turdrag i vekstsesongen.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 40 Naturområde, VN (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6)
Innenfor områdene tillates det kun tiltak etter godkjent skjøtselsplan utarbeidet av fagkyndig biolog.

§ 41 Småbåthavn, VS (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)
Området kan reguleres til småbåthavn.

Ved regulering skal naturtyper på land og i sjø registreres. Miljødirektoratets føringer for miljøkrav for småbåthavner skal også følges.

Regulering av småbåthavn skal i tillegg til sjøareal også omfatte areal for utsetting og opptak av båter, infrastruktur på land og sikre fremkommelighet for alle brukere av havneområdet på land og i sjø. Reguleringsplanen skal legge til rette for å samle alle enkeltbåtplasser i planområdet for kommunedelplanen i fellesanlegg i småbåthavnen.

Ved regulering av området skal det skal også sikres areal til gangforbindelse mellom havnen og friområdet GF2.

HENSYNSSONER

§ 42 Faresone høyspent, H370 (pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)
Høyspentanlegg skal legges i bakken.

§ 43 Bevaring naturmiljø, H560 (pbl. § 11-9 nr. 6)
Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper sikres. Vegetasjon skal bevares.

Tiltak i området tillates kun etter en skjøtselsplan. Skjøtselsplanen skal være utarbeidet av en fagkyndig biolog og skal godkjennes av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

§ 44 Bevaring kulturmiljø, H570 (pbl. § 11-9 nr. 7)
Bygninger og bygningsmiljøer som i plankartet er markert H570_A og H570_B, tillates ikke revet med mindre det kan dokumenteres at forfall/skader er i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.

Bygninger innenfor H570_A og H570_B skal istandsettes etter antikvariske retningslinjer. Ved fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke benyttes/bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke kan benyttes/bevares, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring til en tidligere fase i bygningens historie skal gjøres på dokumentert grunnlag.

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak innenfor hensynssonen, skal det særlig vektlegges hvordan ny bebyggelse bidrar til å fremme de estetiske og kulturhistoriske kvalitetene i området. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende kulturmiljø og det arkitektoniske uttrykk miljøet har. Dette gjelder volum, form, fasadeutforming og materialbruk. Detaljering av fasade på nybygg skal utføres slik at det fremgår at bygningen er ny.

Ved fradeling av eiendommer, må det tas hensyn til tradisjonell bebyggelsesstruktur. Det samme gjelder ved sammenslåing av eiendommer.

Veiene som er avmerket i plankartet som H570_1-9 har kulturhistorisk verdi, og skal sikres som kulturminner og del av kulturmiljø.

§ 45 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-9 nr. 6)
Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor sonen uten tillatelse fra Fylkesmannen.

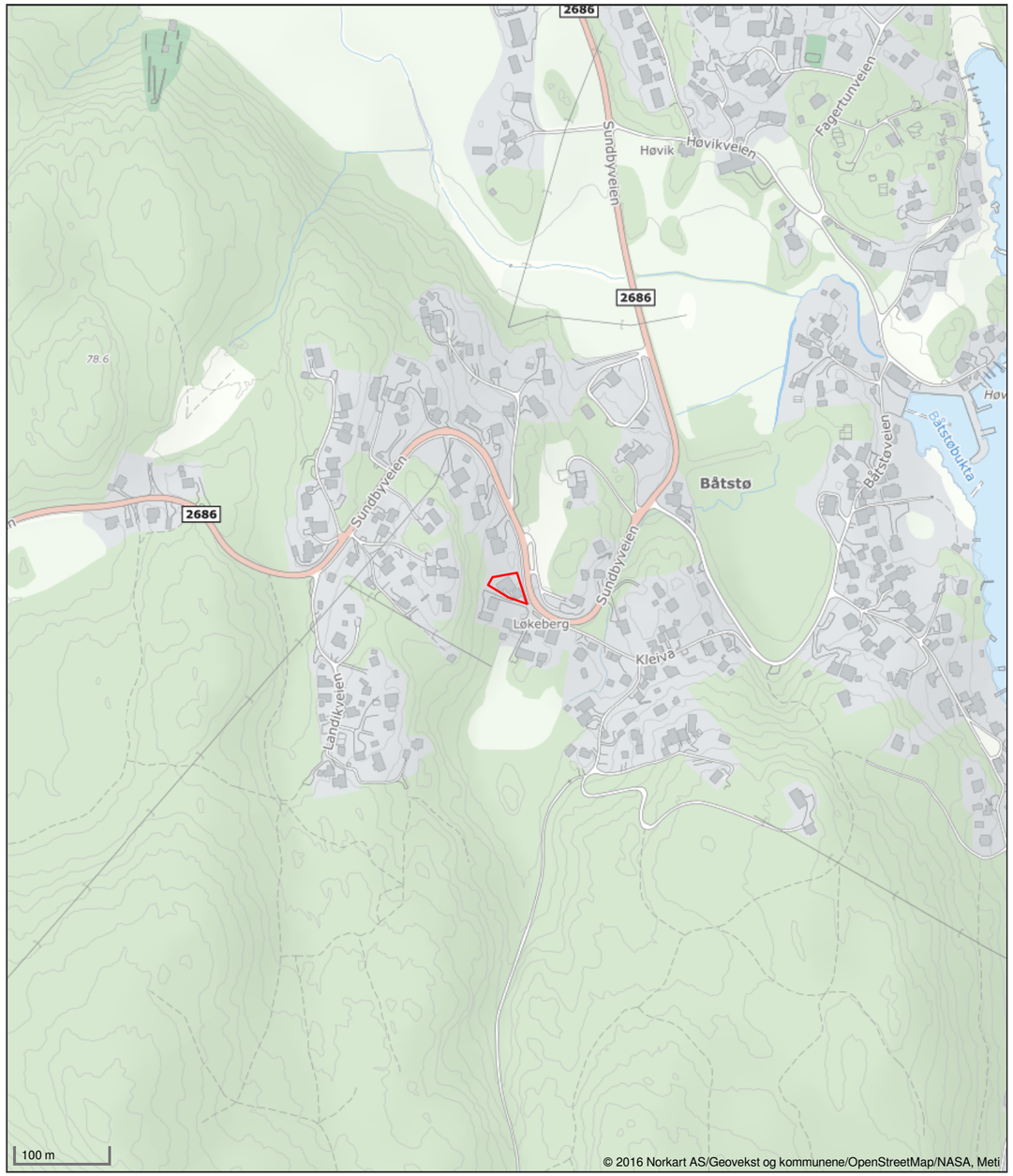
Vedtaksdato: 14.09.2017

RØYKEN KOMMUNE

.....
Eva Norén Eriksen
ordfører, Røyken kommune

Utskriftsdato: 09.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 247/63//



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

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 247	Bnr.: 63	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 16.09.2026

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.

Asker kommune

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

Dato: 10.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**247**	Bnr:	**63**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sundbyveien 100, 3477 BÅTSTØ**						

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.

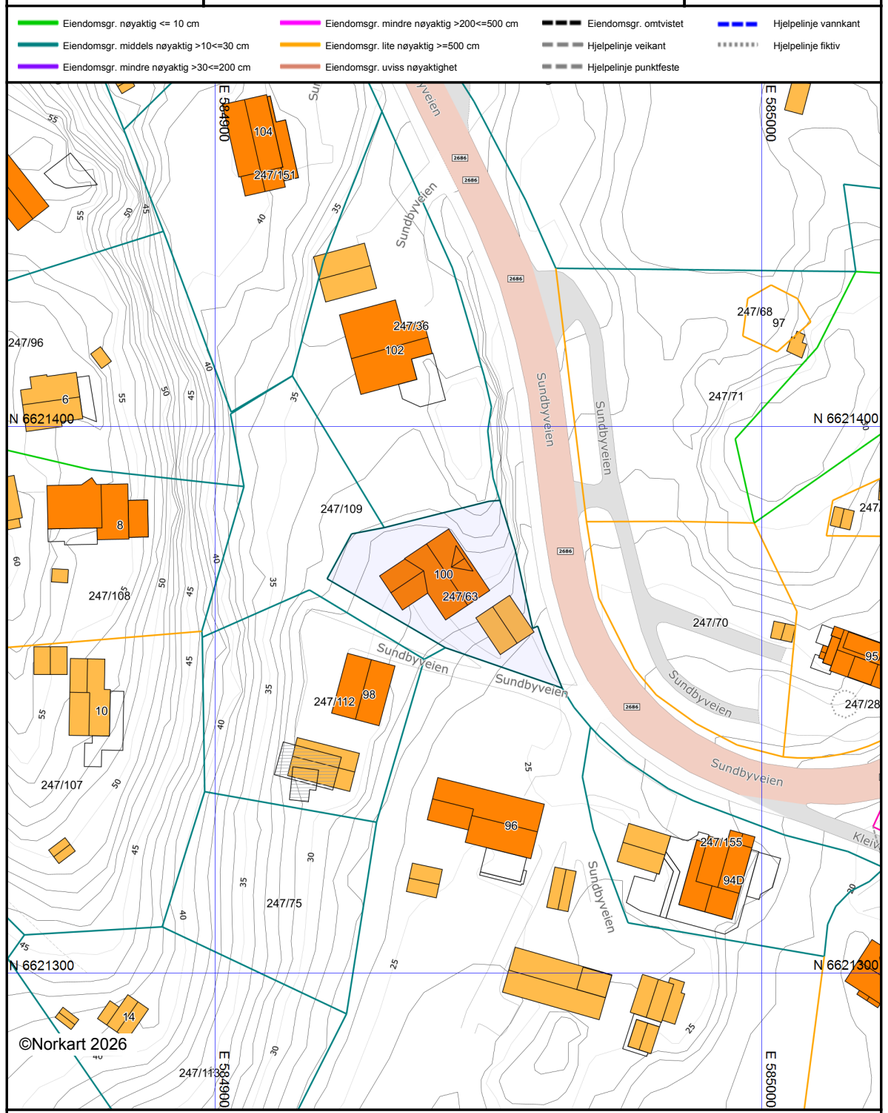
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 247/63
Adresse: Sundbyveien 100
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Asker kommune

Ledningskart

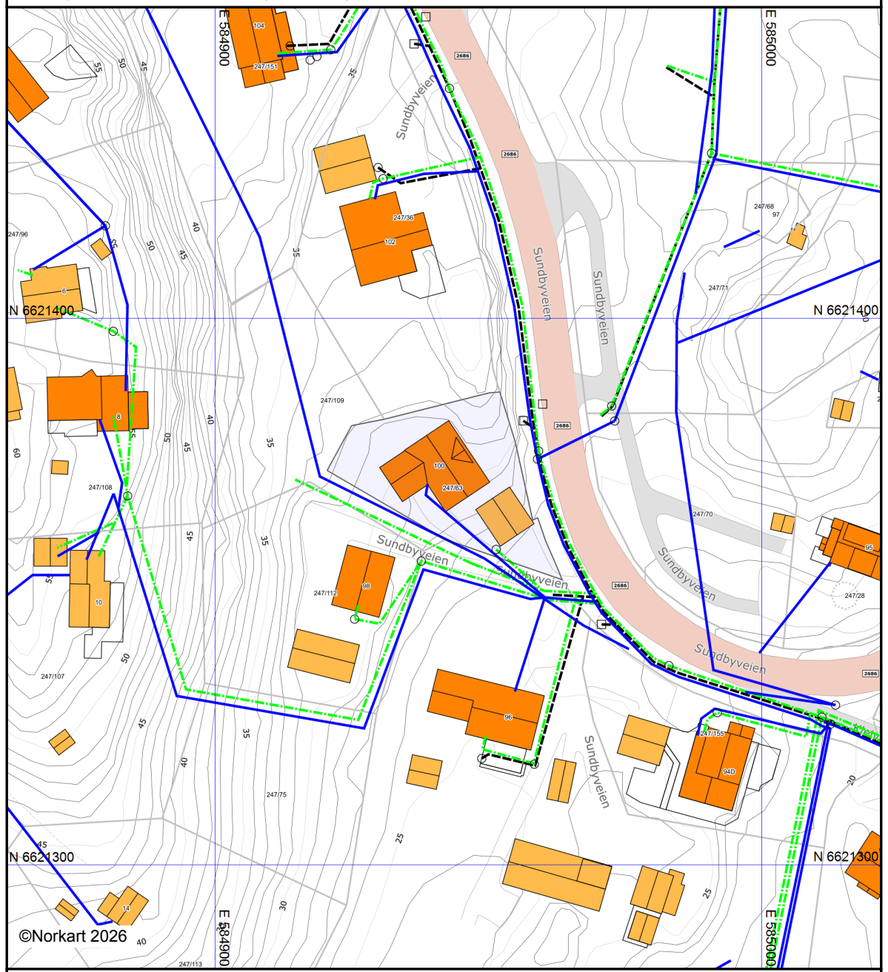
Eiendom: 247/63
Adresse: Sundbyveien 100
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

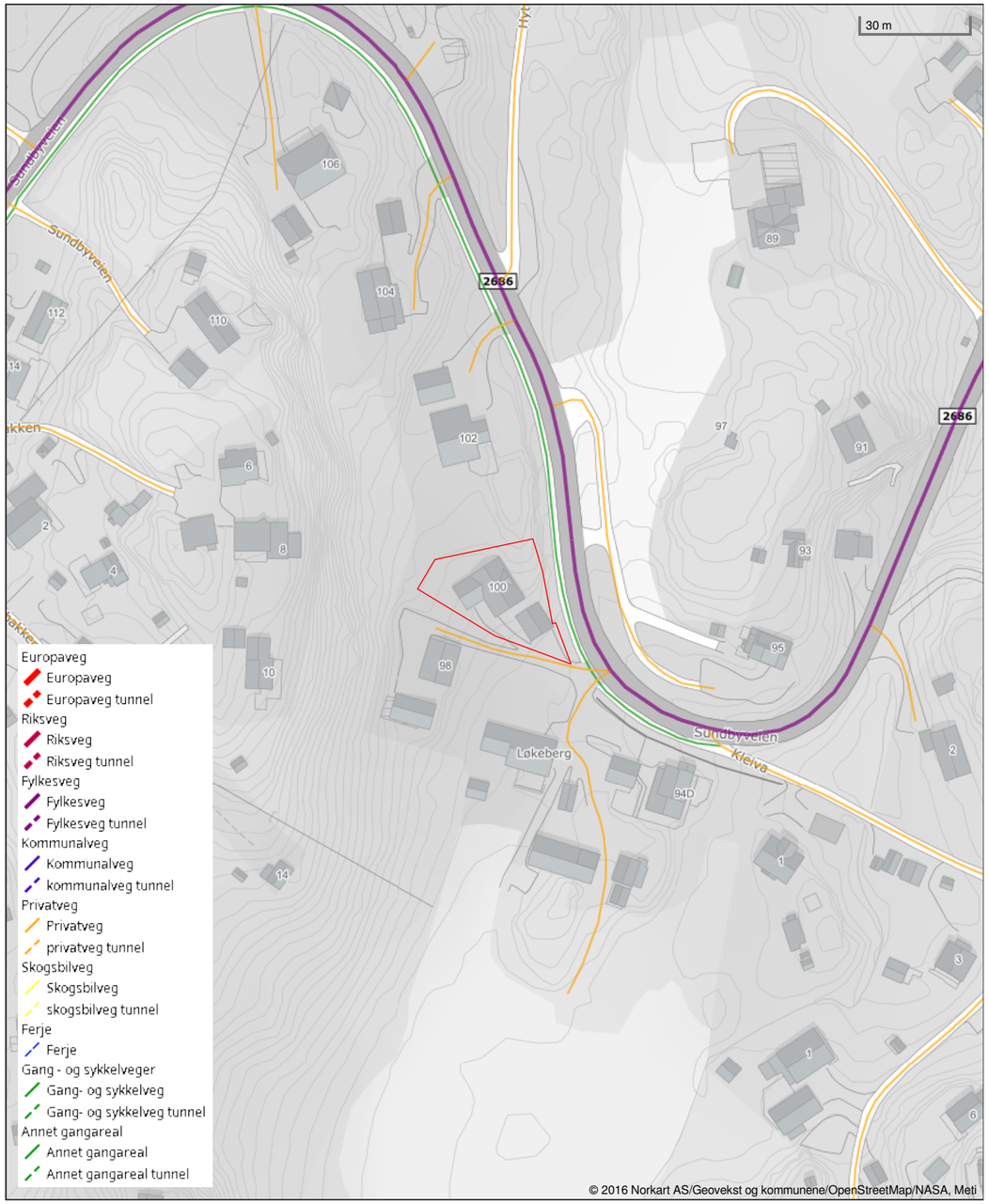
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 09.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 247/63//



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.

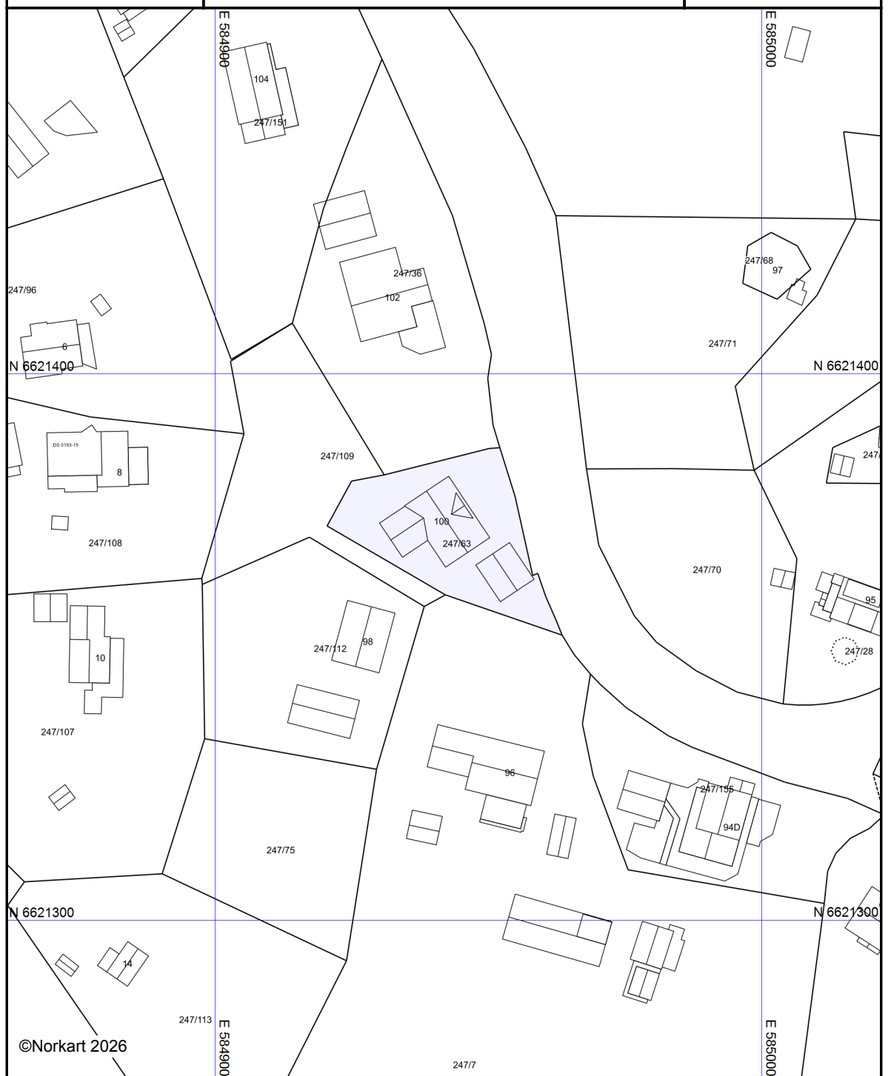
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 247/63
Adresse: Sundbyveien 100
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

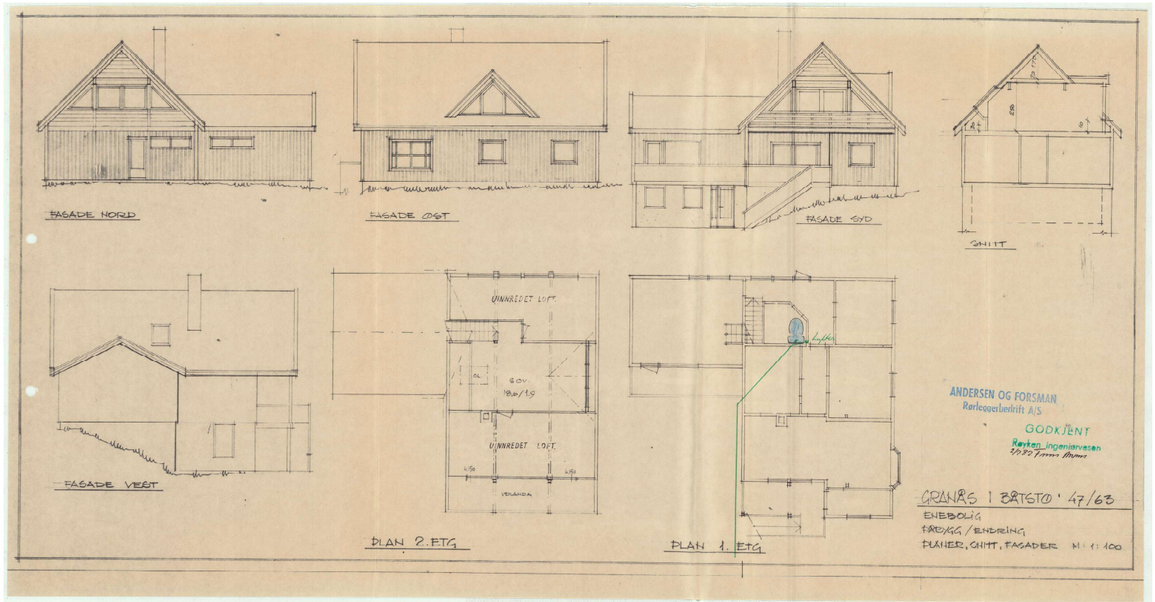


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Abc Påskrift plantilbehør



Utskriftsdato: 09.09.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sundbyveien 100, 3477 BÅTSTØ								

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	7 696,53 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	7 317,50 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

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

Dato: 11.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**247**	Bnr:	**63**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sundbyveien 100, 3477 BÅTSTØ**						

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 ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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



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/Aksje: 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 boligkjoperpakken@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.

Horisontaltdelte 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 boligkjøpespakkene, 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.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 8 900,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 11 900,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 18 500,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 18 500,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



På vei mot drømmeboligen?
Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Vi holder til i Asker og er tilgjengelige for å hjelpe deg. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!

Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver
annlisbeth@oest.no
45 87 70 26

Geir Arne Thrana
Kunderådgiver
geir.arne@oest.no
99 29 70 30



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver
senka@oest.no
47 48 55 90



Terje Torp
Avd. banksjef
terje@oest.no
90 94 45 85

SPAREBANKEN ØST | Nærmere folk flest

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 budforhøyelser, 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, overtakelsesdato 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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:_____

Båtstø - Enebolig med dobbelgarasje, sentralt beliggende.





Preben von Malchus
Eiendomsmegler MNEF

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
99 54 77 00
preben@fremeiendomsmegling.no