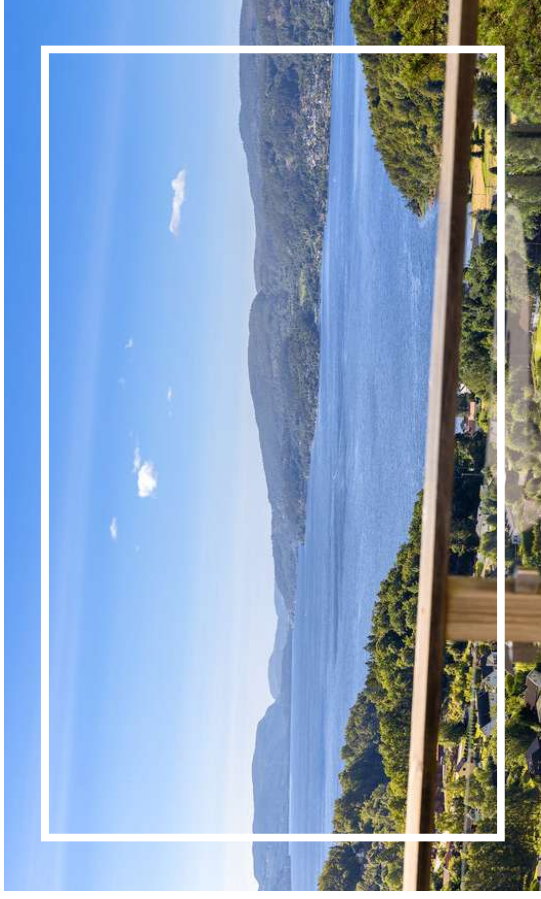




Velkommen
til visning!



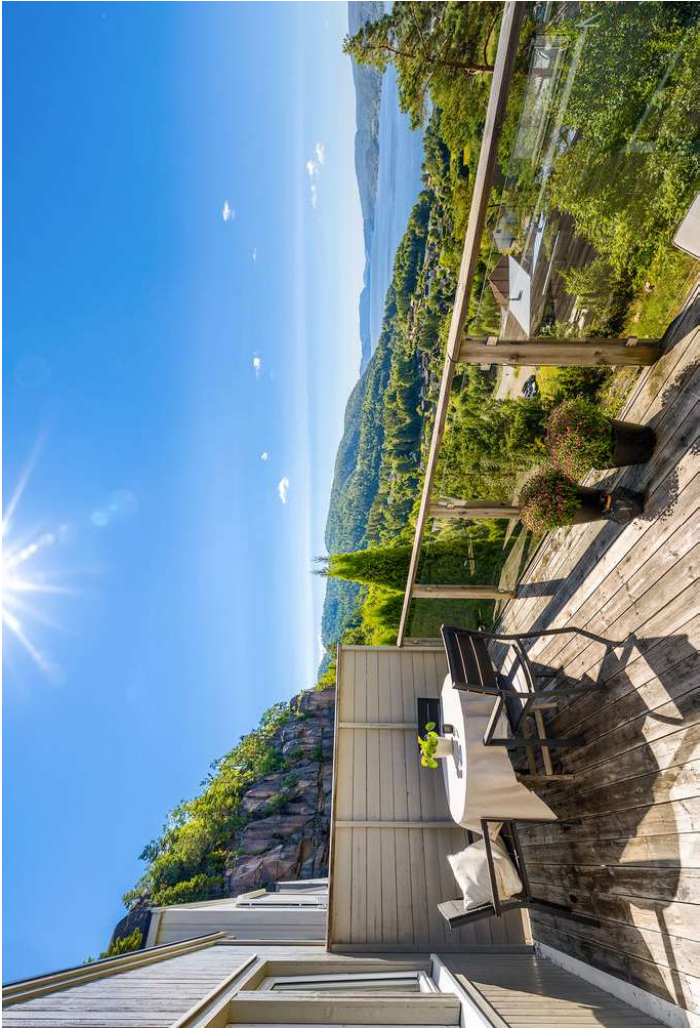
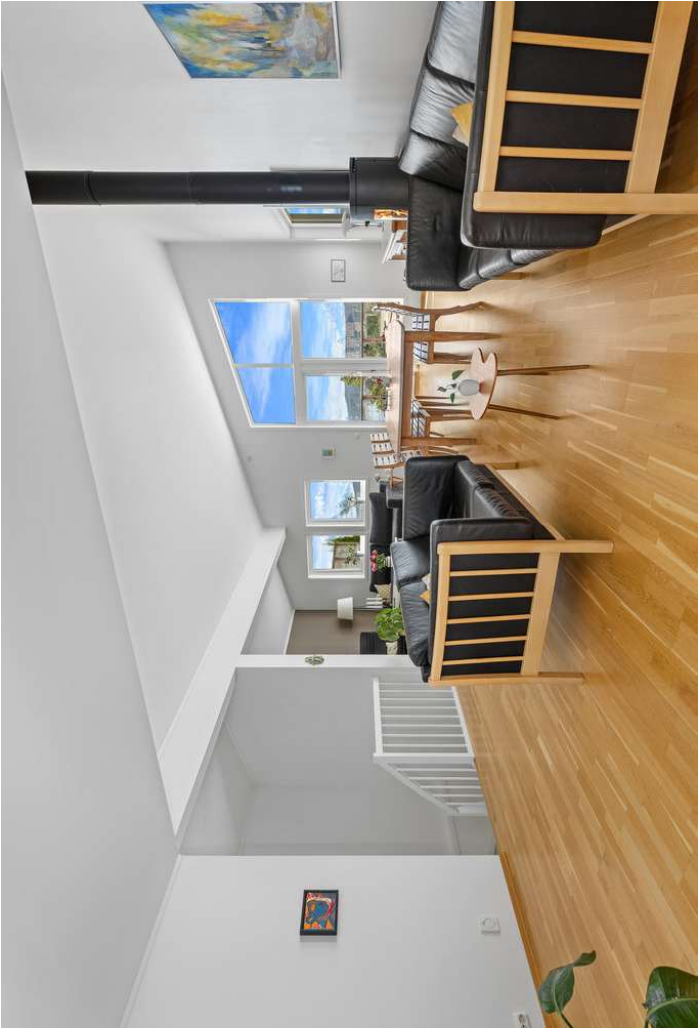
ASKER Lavaløkka 17



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Rekkehus
Eierform:	Selveier
Soverom:	3
BRA-i	132,0 m2
Total BRA	164,0 m2
Byggeår	2012
Tomt	449,1





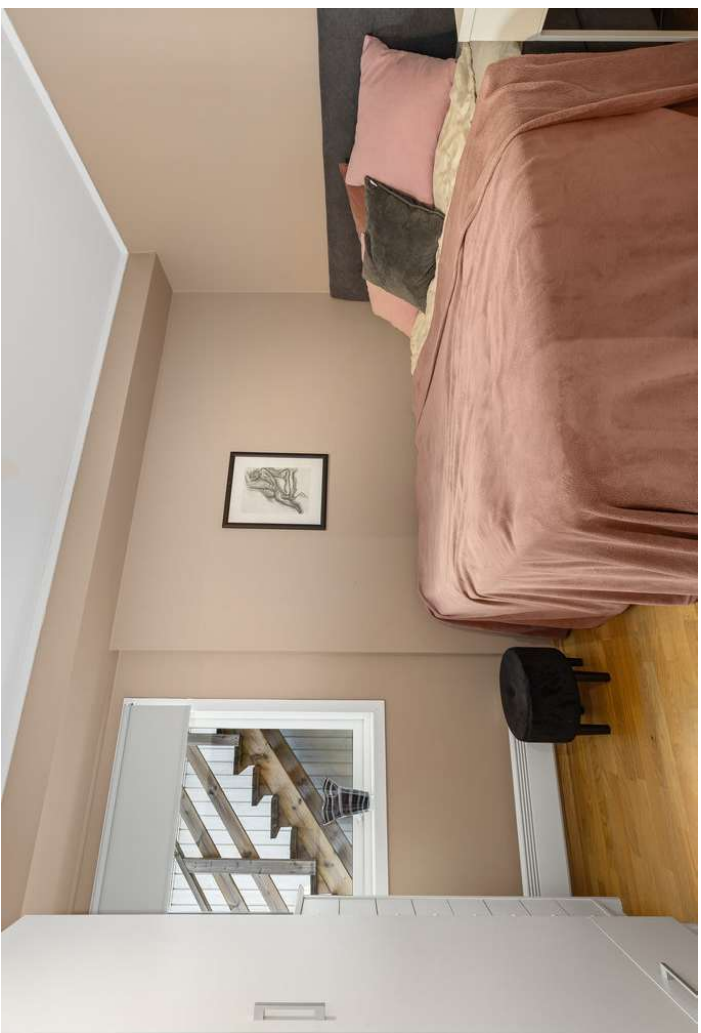
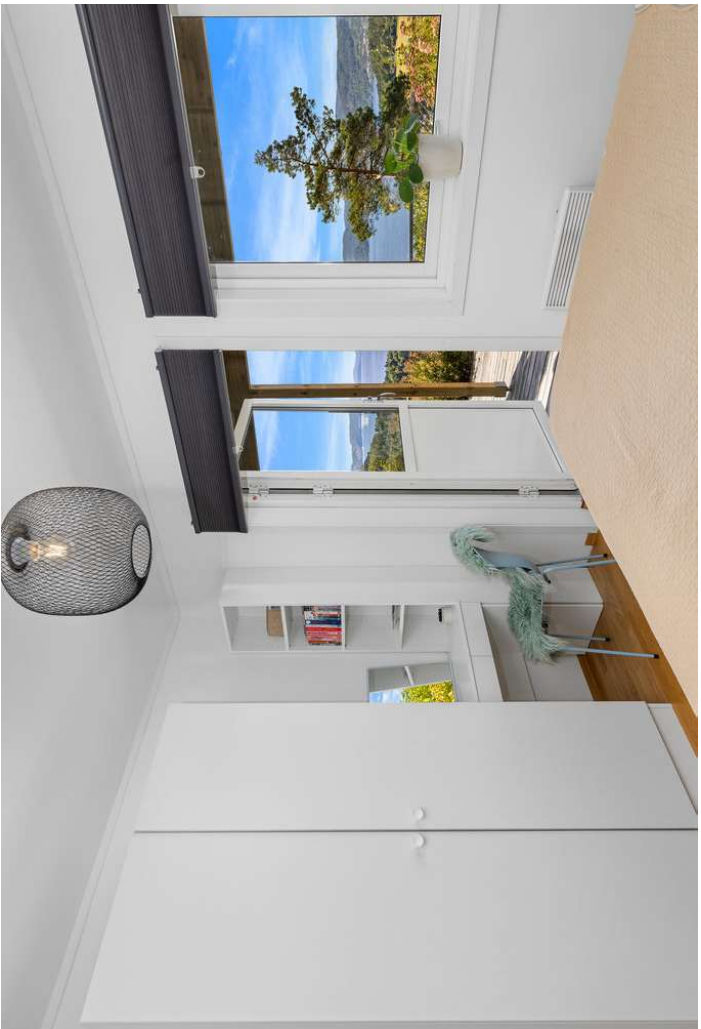


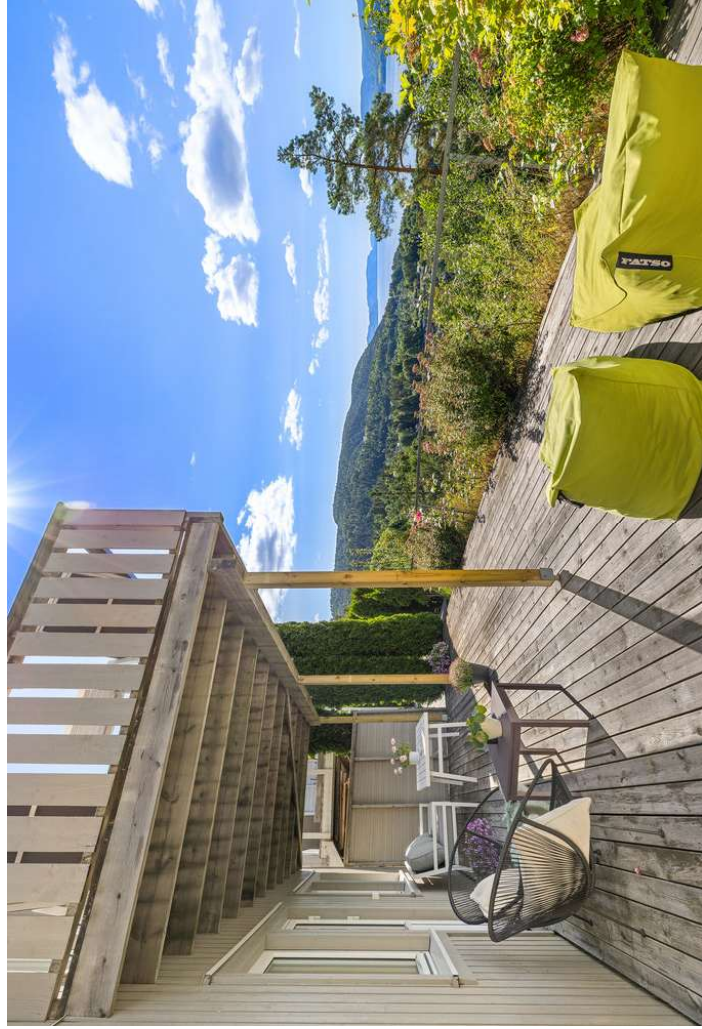
Frem
overlent
eiendoms
megling











Lavaløkka 17, 3442 HYGGEN Rekkehus. - 1. Etasje





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.

A professional headshot of a woman with long, wavy blonde hair. She is wearing a white button-down shirt under a black blazer. She is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a plain, light grey wall.

ASKER - Hyggen - Rekkehus med fantastisk sjøutsikt. Solrikt og barnevennlig



Adresse: Lavaløkka 17
3442 Asker
Eiendomstype: Rekkehus (Selveier)
Tomt: Eiertomt
Arealer: BRA-i: 132,0 kvm
BRA-e: 17,0 kvm
Total BRA: 164,0 kvm
Prisantydning: 5 500 000,- + omk
Mægler: Katharina Bråten
+4795180387
Fred-ivar Myrseth
+4791785272
Eier/Selger: Lene Thusing Pedersen
Matrikkel: GNR 275, BNR 146, snr 3 i
Asker kommune
Oppdragsnr. 8260141

FREM EIENDOMSMEGLING A/D. RØYKEN

Postboks 62, 3440 Røyken
Spilkestadveien 92 B, 3440 Røyken

Tlf: 31 29 74 00
<https://fremeiendomsmegling.no/>

Org.no. NO 979915772

STANDARD

Velkommen til Lavaløkka 17! Rekkehus med fantastisk utsikt over Drammensfjorden. Boligen har tre soverom og en romslig stue med peisovn, bad og eget vaskerom og toalettrom. Boligen fremstår som meget godt vedlikeholdt og er i god stand.

1. Etasje:

Stue: Lys og luftig stue med flere møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til terrasse på 17 kvm med svært gode solforhold. Stuen har store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys.

Kjøkken: Moderne kjøkken med glatte fronter, benkeplate med laminat. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Toalettrom: Gulvflate belagt med parkett. Vegghengt servant med armatur. Vegghengt toalett.

Øvrige rom: Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

Underetasje:

Soverom: Boligen har 3 soverom i underetasjen med god plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Bad: Flislagt gulv med gulvarme. Flislagte vegger. Vegghengt servant med armatur. Spell med overlys. Dusjhjørne med dører.

Vaskerom: Flislagt gulv med gulvarme. Tapet på vegger. Vegghengt utslagsvask med armatur. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

Øvrige rom: Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

BYGEMÅTE

Bolig oppført i 2012. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltapp.

Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

AREALER

Totalt bruksareal: 164,0 m²

- BRA-i: 132,0 m²
- BRA-e: 17,0 m²
- BRA i 1. etasje: 67 m²
- BRA i U-etasje: 65 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 84,0

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder i gang underetasje er målt til 2,40 meter.

Takhøyder i stue er målt til 4,10 meter på det høyeste punktet og 2,43 meter på det laveste punktet

INNHOLDSBESKRIVELSE

Boligen er over 2 etasjer og inneholder følgende:

Underetasje: Gang, bad, vaskerom og tre soverom.
1. etasje: Entre, stue, kjøkken, spisesue og toalettrom

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisk oppvarming

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereider på 198L (fra 2012) plassert på vaskerom. Sentralstøvsuger plassert på vaskerom. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på vaskerom.

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

Følgende bygningsdelar har fått TCG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Vaskerom.:

- Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger: Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Våtrom - Bad.:

- Overflater vegger: Det observeres noe tegn til riss og sprekker i flisfluger.

- Overflater gulv: Det registreres svertesopp og kalkutslag på gulv og veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent.

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt.

- Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger: Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

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.

Tekniske anlegg:

- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Ifølge huseier ble ventilasjonsanlegget sist inspirert og gitt filterbytte i 2026.
- Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Rom under terreng:

- Innerdører: Dørbladet til bad og vaskerom kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt.

Innvendige trapper:

- Tilstand: Det er registrert knirk og enkelte skader/bruksmerker i trappen. Knirk oppstår som regel som følge av bevegelser og friksjon mellom trappens konstruksjoner grunnet årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av auditiv (lydmessig) betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på ytterkleddingens overflate med sprekker og noe ujevnheter i kleddingen.

Vinduer og ytterdører:

- Ytterdører og omramming: Døren til utvendig bod viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbladet. Det er ikke registrert tegn på større skade.

Yttertak:

- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Balkonger:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje.

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassen viser tegn til slitasje.

- Konstruksjon og fundamenter: Det observeres tegn til skjevheter terrassen. Årsaken vurderes å kunne være feil med utførelsen.

Gjerdal i sensong med instruksjon, eget klubbhus med garderobe og dusjmuligheter med fri tilgang til vådrakter, SUP og seilbrett for klubbens medlemmer. Gode strand- og bademuligheter. Det er også et seilested (Thaimat) nede ved fjorden.

Hyggen er blant annet kjent for jordbær- og epledyrking.

Nærhet til Røyken sentrum blant annet Røykensenteret med diverse butikker, nye Røykenbadet med svømmehall og treningssenter og togstasjon. Gode golfmuligheter ved Kjekstad golfbane.

Bussforbindelse til Drammen/Oslo. Ca. 5 min kjøring til Røyken sentrum med togforbindelse til Asker/Oslo. Ca. 15 minutters kjøring til Drammen

SKOLE OG BARNEHAGE

Hyggen barnehage, Hyggen barneskole og Spikkestad ungdomsskole.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Hyggen Vest er et område bestående av nyere eneboliger, rekkehus og flermannsboliger.

ADKOMST

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 19 801 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon, 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 tilleggsavgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca. kr.22.000 per år inkl. nettleie.

Årlig forsikringspremie kr. 7 900,-

Årlig velavgift utgjør ca. kr. 2500

Boligen er tilknyttet Altibox, vikenfiber som leverandør av kabel-tv, internett med en kostnad på ca. kr. 1389 pr mnd.

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 Fremtind med polisenummer: 10628863

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Overflatematerialer på trappen er noe slitt.

Drenering:

- Terrengfall fra grunnmur: Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren.

Andre byggverk:

- Yttertak og takkonstruksjon: Det registreres at drageren over døren til trapp ned fra carport ikke er montert korrekt

Terrasse / plating:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassen viser tegn til sitasje.

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

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

LØSØRE OG TILBEHØR

Hvitevarer på kjøkken følger med i handelen, disse overleveres 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

449,10 m² eiet tomt

Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, gressdekte fiater og diverse beplantning.

Parkeringsplass utenfor inngangsparti og carport integrert i boligen. Ankomst via egen inngang.

PARKERING

Parkering i carport og på oppstillingsplass på egen tomt.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Hyggen er et lite tettsted langs Drammensfjorden. Hyggen Vest er et område bestående av nyere eneboliger og flermannsboliger. Området er perfekt for barnefamilier med trygge omgivelser, flere lekeplasser og basket- og fotballbane på feltet. Det er et trivelig og sosialt nabolag. Hyggen barneskole og barnehage i nærmiljø. Trygg vei/sti opparbeidet til Spikkestad ungdomsskole fra feltet.

Fjorden, fjellet bak huset og skogsområdet byr på gode turmuligheter, sport og rekreasjon. Flere flotte klatremuligheter i nærliggende klårefelt i fjellet bak huset. Hyggen Speidergruppe tilbyr et meget godt miljø og gir gode rekreasjonsmuligheter.

Hyggen IL har en meget aktiv fotballgruppe og vannsportgruppe. Fotballgruppen har tilholdsrett rett nedenfor boligfeltet med flott bane og klubbhus. Vannsportgruppen har ukentlige sosiale klubbkvelder på Hernestangen,

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 274 184,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 5 096 737,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websteder 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.

VELFORENINGEN

Eiendommen har pliktig medlemskap i velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Foreningens vedtekter kan fås ved henvendelse til megler. For nærmere informasjon om utgiftene, se "Faste løpende kostnader".

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 137 500,00,-

Tgl.gebyr: skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring kr 1,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 658 491,-. 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 BRUKTILLATELSE OG FERDIGATTTEST

Det foreligger ferdigattest datert 09.04.2014.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 01.06.2010 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Regulert til bolig i iht reguleringsplanen Hyggen vest.

Kommuneplan har delvis avsatt området til Boligbebyggelse, nullvekst sør og Brann-/eksplosjonsfare. Se vedlegg til salgsoppgaven.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med privat stikkvei.

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 er ikke foretatt radonmåling. 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

Lavaløkka 17

275/146/0/3 i Asker

Type bolig: Rekkehus

SELGER

Lene Thusing Pedersen

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260141

Eiendomsmegler: Katharina Bråten

Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth

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
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Kommunale avgifter
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Reguleringskart
- Informasjon om budgivning

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.

BOLIGKJØRFORSIKRING

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://fremieendomsmegling.no/8260141>. 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 bygningssakkyndiges 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.

transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette 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 egenforklaring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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:

Fastpris 40 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 13 500,00

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

Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00

Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 600,00

E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 13 949.

Samlet skal selger betale ca. kr. 106 309 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/uttørt arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging, samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 egenforklaring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

PERSONVERN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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



Tilstandsrapport

Rekkehus
Lavaløkka 17
3442 HYGGEN
Gnr./Bnr.: 275/146
Asker kommune

Rapportdato: 06.08.2026
Befaringsdato: 30.07.2026
Referansenummer: 15083877

Areal

Rekkehus.
Bruksareal: 149 m² (BRA-i: 132 m²)
Totalt bruksareal: 149 m² (BRA-i: 132 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Joakim Havem
92057055

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 tilstandsgradene».

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 for boligsjø. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant) finnes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dermed en bygningssakkyndig ikke er beskrevet og tilstandsvurderet 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 bygningsskaden. 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 bygningsskader 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 utypende forklaring:

Årsak er begrunnet 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 redigeres 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: genoppretter 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 bærekraftsforhold, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et prisilbud eller en håndteringsbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskrifts krav. 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 kostnadsestimert på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsskader som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Onnføget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftsforhold og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materisklig tilstandsforhold 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 betaling av rådgivere og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dermed 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 å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



EENDOM | 15083877, Lavaløkka 17, 3442 HYGGEN

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 straksiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i vurderingspunktet 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 andlag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TG1U (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 selvsedatidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhengiglova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (praksiserte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen utførelse som er i samsvar med den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller praksiserte yteler likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der straksiltak 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 byggeteknisk 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 risikoniivået 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 straksiltak 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 følt utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett 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 (straksiltak 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.

Sjablonmessig prisandlag 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 sjablonmessig prisandlag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG 1U Ikke undersøkt

TG 1U skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypetjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelstidspunktet, skal dette oppgis.

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

Iknet (!) 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

Eiendomsopplysninger

Befaringsdato	30.07.2026	Type objekt	Rekkehus
Referansenummer	15083877	Gate/vei adresse	Lavaløkka 17
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0141	Postnummer/sted	3442 HYGGEN
Hjemmesjåver/selger	Lene Thusing Pedersen	Kommune	3203 - Asker
Bygningssakkyndig inspektør	Joakim Havem	Gnr./Bnr.:	275/146
Tilstand på befaringen	Lene Thusing Pedersen.	Saksjonsnr.	3
Uvundelige snødekte flater	Nei.	Tomt	Eiet tomt: 449 m²
Utetemperatur	11 °C		
Rapportdato	06.08.2026		

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus.	2012		

Tomtebeskrivelse

Rekkehus beliggende i Lavaløkka 17 i Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, gressdekte flater og diverse beplantning. Parkeringsplass utenfor inngangsparti og carport integrert i boligen. Ankomst via egen inngang.

Byggemåte

Bolig oppført i 2012. Gummur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Uvundelige fasader er kledd med stående trekledding. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Puttak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfalt/papp. Entréer med glassfelter. Vinduer med karnier av tre. Balkongder med karnier av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisk oppvarming.

Boligen inneholder

Boligen er over 2 etasjer og inneholder følgende:
Underetasje: Gang, bad, vaskerom og tre soverom.
1. etasje: Entré, stue, kjøkkenspisestue og toalettrom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjåkløngmessig prissanslag
Våtrom - Vaskerom.		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Våtrom - Bad.		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Fallforhold rundt duk	10	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
Tekniske anlegg		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Rom under treng		Innderør	12	
Innvendige trapper		Tilstand	13	
Yttervegger inkl fasader		Overflatebehandling	13	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	13	
Yttertak		Undertak (inkluderer sløyfer, lekt og innfestninger)	14	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	14	
Terrasse / plating		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	14	
		Konstruksjon og fundamenter	14	
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer		
Utvendig trapp		Utvendig trapp	15	
Drenering		Terrangfall fra grunnmur	15	
Andre byggverk		Yttertak og takkonstruksjon	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

- Eksternt bruksareal (BRA-*a*):** Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal (BRA-*e*):** Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheter/boenheterne, 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-*a*, 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 190 meter med en lengde 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 oppnås 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 byggesedlene tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggesedlene tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere boenheter eller andre formål for eksempel avfallsakter, 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

Rommernes bruk kan være i strid med byggeteknisk 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 uboligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovighetsforhold. Det er de siste byggesedlene tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdpunkter 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.

Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, 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

Rekkehus.	Bruksareal (BRA)			
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje
Underetasje	65	17		82
	Gang, bad, vaskerom og tre soverom.	Utvendig bod.		Platting.
1. Etasje	67			67
	Entre, stue, kjøkken, spisestue, toalettrom.			Balkong på 17 m2. Platting på 10m2.
SUM	132	17		149
Total bruksareal: 149 m²				84

Kommentar til arealmålingen

Tak høyder i gang underetasje er målt til 2,40 meter.

Tak høyder i stue er målt til 4,10 meter på det høyeste punktet og 2,63 meter på det laveste punktet.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlægge 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 **del**er 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 vannrett slukt» 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 tilfellene de er relevante/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 fremlægges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhentning av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldede 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 foretaket kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle belygningsanlegg, elektriske anlegg, radon og branntekniske 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.

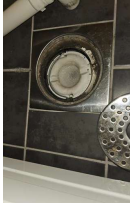
Type dokumentasjon	Kommentar	
Egenerklærings skjema	Fremlagt: egenerklærings skjema signert og datert 29.06.2026.	
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt: plan, snitt- og fasetegning fra byggår.	
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt 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 liggende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.	
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	FDV-dokumentasjon fra byggår.	
Sansvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (tront etter år 1997) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende ansvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forendt vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler ansvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redigeres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.	

Rapport

Våtrom – Vaskerom.

Vaskerom fra byggeår: Flislagt gulv med gulvarme. Tapet på vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt utslagsvask med armatur. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil himling. Fordølerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereider plassert i hjørne.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tildutning til sluk - Vannrør - Avløp (innt. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
TG 1	Lekkasjesikkerhet Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 33 mm.
TG 2	Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tetterfunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskifting kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført 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 uønskelig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tildutning til sluk -
Sluk på vaskerom.

Våtrom – Bad.

Baderom fra byggeår: Flislagt gulv med gulvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servant med armatur. Spil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil himling. Luftepatte for overstrømming under dør.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tildutning til sluk - Vannrør - Avløp (innt. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
TG 1	Lekkasjesikkerhet Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 29 mm.
TG 2	Overflater vegger Det observeres noe tegn til riss og sprekker i flisfuger. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige.
	Overflater gulv Det registreres svertesopp og kalkutslag på gulv og veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking/rengjøring. Slik at forholdet ikke utvider seg.
	Fallforhold rundt sluk Lokalfaller i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tetterfunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskifting kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført 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 uønskelig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tildutning til sluk -
Sluk i dusjsonen.

Kjøkken

Innredning fra byggeår: Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkenvask med armatur. Integrert stekeovn, pløttopp og oppvaskmaskin frittstående kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Kontrivakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvfliser belagt med parkett. Malt veggflate. Malt himlingsflate.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - 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 fuktigret som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskifting kan iverksettes ved behov.

Toalettrom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Vendt himling. Luftepalatte for overstrømning under dør.

- 

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelrørskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalsert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 198L (fra 2012) plassert på vaskerom. Sentralkøvsuger plassert på vaskerom. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert

- 

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelrørskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

- 

Mekaniske ventilasjonsanlegg Ifølge huseier ble ventilasjonsanlegget sist inspisert og gitt filterbyte i 2026. (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr 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. Forelått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskifting kan iverksettes når dette blir nødvendig.

- 

Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakeluker gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TG1U er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder.



Innvendig stoppekran - Stoppekran.



Fordelrørskap og fordelerstammer - Fordelrørskap.



Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Ventilasjonsaggregat

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

- 

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
- 

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje/skrelking enkelte steder. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nærværdige konsekvenser utover dette.

Rom under terreng

Underetasjen er innmuret og har utelekede vegger. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

- 

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Kontroll i lukkede konstruksjoner

- 

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. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskifting kan iverksettes ved behov.

- 

Kontroll i lukkede konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i uteleket veggkonstruksjon på soverom mot utvendig bod. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 60,3 prosent, ved 19,5 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktinnv.

- 

Innerdører

Dørbladet til bad og vaskerom kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvensen er at dette påvirker brukers funksjonen, justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i vegg mot terreng.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

- 

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

- 

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 pipeleip).

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.		
	Tilstand	Det er registrert knirk og enkelte skader/buksamter i trappen. Knirk oppstår som regel som følge av bevegelser og friksjon mellom trappens konstruksjoner grunnet årsaker som ikke kan lastesåls ved visuell inspeksjon alene. For midlet vurderes i hovedsak til å være av auditiv (lydmessig) betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Rekkverk og håndleper	Rekkverkschovder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etatseskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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 bolgens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens bolgen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Underetasje - 1. Etasje	
	Underetasje	I gang er det på tilfeldig punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1. Etasje	I stue er det på tilfeldig punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterledning av stående treledning.

	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Lufing av ytterledning - Gnagersikring	
	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterledningens overflate med sprøkker og noe ujevnheter i ledningen. Konsekvens er at slitasjen reduserer ledningens beskyttelse, noe som kan for korte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Balkong/terrasse dør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming	
	Ytterdører og omramming	Døren til utvendig bod viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbladet. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak

Yttertak av putrakskonstruksjon. Utvendig belagt med takpapp fra byggeår. Undertak fra av duk. Pipe i metall. Renner og nedløp i metall.

	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende belag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Taggenomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorstøiner (over tak)	
	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
	Undertak (inkluderer sløyfer, leiter og infestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, leiter, infestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedslutt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er sjult, så den faktiske tilstanden 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.
	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 17 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverk av tre og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan for korte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
--	---	--

Terrasse / platting

Utgang fra soverom til markterrasse på 57 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan for korte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Konstruksjon og fundamenter	Det observeres tegn til skjevheter i terrassen. Årsaken vurderes å kunne være fell med utførelsen. Konsekvensen er at forholdet påvirker konstruksjonens kvalitet og kan blant annet føre til strukturelle svekkelser. 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.

Terrasse / platting

Utgang fra entre til markterrasse på 10 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan for korte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
--	---	--

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Utvendig trapp	
Utvendig trapp i tre ned fra carport.	
	Utvendig trapp Overflatematerialer på trappen er noe slitt. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derfor ikke registrert synlige skader av større betydning. Foretatt tiltak er at det verksattes forbyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Rekterskøyde og lysåpninger Rekterskøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekterverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Rekterverket er ikke utført i slikt at det forhindrer klipping. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på opprinningsstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.
Grunnmur, fundament	
Boligen har grunnmur i betong. Støpt plate på mark. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.	
	Grunnmur og fundament Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av utvendig markterrasser.
Drenering	
Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Skrånende tomt.	
	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder - Bortledning av takvann
	Terrengfall fra grunnmur Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foretatt tiltak er videre overvåking, slik at lokal ubedding kan verifiseres hvis dette blir nødvendig.
	Fuktsikring av grunnmur Det er ikke mulig å verifiseres om utvendig fuktsperre er montert, grunnet at overflatene er dekket av utvendig markterrasser. Foretatt tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige ubeddringer eller utskifting kan verifiseres ved behov.
Stikkledninger og tanker	
Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann- og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.	
	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger
Andre byggverk	
Integriert carport/utebod. Bygning i betong og trekonstruksjoner med takstoler i trekonstruksjoner. Fasaden er flekk med stående trekleddning. Pulltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig takket med asfaltpap.	
	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold
	Yttertak og takkonstruksjon Det registreres at drageren over døren til trapp ned fra carport ikke er montert korrekt. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet. Foretatt tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og etablere utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Skrånende tomt.	
	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder - Bortledning av takvann
	Terrengfall fra grunnmur Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foretatt tiltak er videre overvåking, slik at lokal ubedding kan verifiseres hvis dette blir nødvendig.
	Fuktsikring av grunnmur Det er ikke mulig å verifiseres om utvendig fuktsperre er montert, grunnet at overflatene er dekket av utvendig markterrasser. Foretatt tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige ubeddringer eller utskifting kan verifiseres ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann- og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.	
	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre byggverk

Integriert carport/utebod. Bygning i betong og trekonstruksjoner med takstoler i trekonstruksjoner. Fasaden er flekk med stående trekleddning. Pulltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig takket med asfaltpap.	
	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold
	Yttertak og takkonstruksjon Det registreres at drageren over døren til trapp ned fra carport ikke er montert korrekt. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet. Foretatt tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og etablere utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det blidele el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det blidele 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 et tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):	
Nei.	

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, demontasje (for eksempel av downlights og deklarer) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsen som beskrives i Forskrift til anvendingsbrev (tryggere bolighandel) § 2-16, 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: Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.	
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: El-anlegget er fra boligens bygge-/oppføringsstidspunkt.	
Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?	
Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Dette gjelder montering av ebbilader. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor heiter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.	
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.	
Har det vært brann, branntillopp eller varmgang i anlegget: Nei.	
Finneres det kursforetegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.	
Kjenner du til om ufagerte har utført arbeider på det elektriske anlegget? Nei.	
Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvarme og lignende) eller boligens hvitevarer: Nei.	
Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget? Nei.	



Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringskassaplassert, er sikringskassetilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen: Sikringskassaplassert på vaskerom. Anlegget er sikret med automatsikringer.	
Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader: Nei.	
Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet: Nei.	
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskassap: Nei.	
Er det observert åpenbare ufnagnessigheiter på synlige deler av anlegget: Nei.	
Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg: Nei.	

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: Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, med tanke på manglende samsvarserklæring. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.	

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

Idé tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligen's arealer. Det er de siste byggetekniske 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 sis godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvar mellom faktisk bruk og byggetilstanden ikke undersøkt. I slike tilfeller hettet det en usikkerhet med lovligheten som en kjeper må ta spesifert hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da bolgen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at bolgen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

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 bolgens branntekniske forhold vurderes.

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

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

Har boligen utleid/et (egen boenhet), hvis ja er denne byggenemndt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjemner eier til om det har vært utført saksnadspliktige inngrep i berørende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

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 bolgens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av bolgens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av bolgens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske 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:

Ja.

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 byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

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. Långvarig eksponering for høye radonverdier innebærer en økt risiko for kreft. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av bolgens 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 bolgens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

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

Boligen er oppført etter at krav om radonspærre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under byggingen.

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

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 bolgens 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 foregår 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 bolgen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

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 bolgens 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 oppdragsgever og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere boljghndnd) glddende 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 gldder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgradens»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsskdder 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 boljghndnd). 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 for boljghp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boljgtype og boljgens bygningsskdder. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boljen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsunderdinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsskdd 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 boljen.

- 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 matlagning og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
 - Punkt 1 - Den bygningsskdyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsett avtrekk ved matlagning.
 - Punkt 2 - Den bygningsskdyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.
 - A.2.2.6 Innledning (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 1 - Den bygningsskdyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktsskdder.

- Toilettrom:**
- 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)
 - lIdsteder og skorsteiner inne i boljen:**
 - A.2.9.1 lIdsteder og skorsteiner inne i boljen (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 8 - Den bygningsskdyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og lIdsted, og på fundament for murt pIs på trebjelkelag.

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

Gyldighet

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

Joakim H

Signatur bygningsskdyndig:

Mobil: 92057055

Frem Eiendomsmegling AS,
avd. Royken



Egenerklæring

Lavaløkka 17, 3442 HYGGEN

29 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse Postadresse Enhetnummer
Lavaløkka 17 Lavaløkka 17

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boljen en del av et samels, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boljen?

Januar 2013

Har du selv bodd i boljen?

☒ Ja ☐ Nei

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

13 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtid Forsikring AS-70, 10623863

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Lene Thunng

Forbehold

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

Boljghpoper anses å kjnne til forholdene som er omalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gldende som feil eller mangler senere.

Boljghpoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært fyll på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekkertvann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har samsiet 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, krypsjeller 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 fyll 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

Årsmåll

2014

10.1.3

Har det vært utført arbeid?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.4

Forreid kort hva som ble gjort av fagfagerte Utvendig bebygning

10.1.5

Har det vært utført arbeid?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Nei

10.2.1

Navn på arbeid

10.2.2

Årsmåll

2016

10.2.3

Har det vært utført arbeid?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

10.2.4

Forreid kort hva som ble gjort av fagfagerte Elbilleder i carport

10.2.5

Har det vært utført arbeid?

Ja

Nei

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), seppik, pumpekum, broann, avløpskvern eller liknende?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært fyll på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært fyll på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 2

Side 3



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært fyll eller gjort endringer på liddet eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger bruksutlåtelse eller ferdigattest for søknadspåklagte tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei

25 Selges eiendommen med uttiedel som leilighet, lybel eller lipende?

☐ Ja

☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 ufaglært utført arbeid som normalt bør utføres av faglært? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 81338398

Egenerklæringsskjema

Name
Lene Thusing Pedersen
Date
2026-06-29

Identification
 Lene Thusing Pedersen



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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7		Oppdragslakerens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Asker kommune	
Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	275	Bruksnr.	146	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse	Lavaløkka 17, 3442 HYGGEN						
							3

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id		2020100
Navn		Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype		Kommuneplanens arealdel
Status		Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse		13.06.2023
Bestemmelser		https://www.aker.kommune.no/2023/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_opplaker_L06_U5_2025.pdf
Delarealer	Delareal	3 818 m²
	KPHensynsonenavn H350_3	
	KPFare	Brenn-eksplosjonsfare
Delareal	Delareal	4 695 m²
	Arealbruk Boligbebyggelse, Náværende	
	Delareal	4 696 m²
BestemmelseOmrådenavn /9 Nullvekt sør		
KPBestemmelseHjemmel		byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762751013
Navn	Hyggen Vest
Platype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.05.2005
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/2023-dokumentar/6194/062762751013_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 4 695 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B17



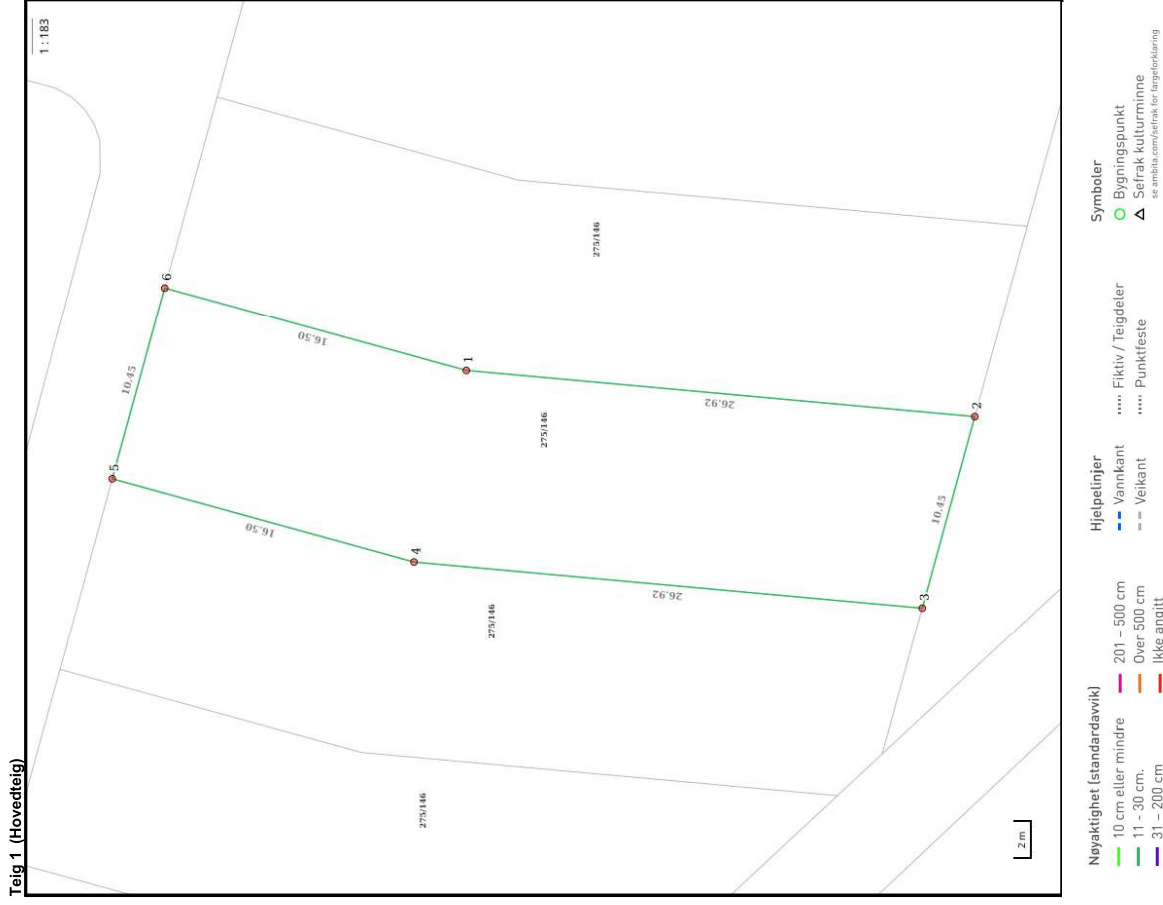
Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikelenhets registerbetegnelse og adresse			
Matrikelenhets:	Gårdsmr 275, Bruksnr 146, Seksjonsnr 3	Kommune:	3203 Asker
Adresse:			
Veiadresse:	Lavaløkka 17, gatenum 21381	Grunnkrets:	1904 Hyggen
(fra bruksenhet)	3442 Hyggen	Valgkrets:	9 Spikkestad
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070501 Røyken
		Tettsted:	2157 Hyggen
Eiendomsopplysninger			
Matrikkel:			
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja
Etableringsdato:	31.07.2012	Har festegrunn:	Nei
Areal:	449,1 kvm	Skyld:	Bolg
Arealkilde:	Beregnet Areal	Samelebrøk:	131/917
Arealmerknad:		Areal felles tomt:	1 496,9 kvm
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:			
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 matrikelenheten.			
Kulturminner:			
Ingen kulturminner registrert på matrikelenheten.			
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 verming / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.			
Grunnforurensning:			
Ingen grunnforurensning registrert på matrikelenheten.			
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 matrikelenheten.			

Forretninger:				Arealendring	
Type	Dato	Rolle	Matrikkel		
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført: 01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/275/146	0,0	
		Mottaker	3203/275/146/0/1	0,0	
		Mottaker	3203/275/146/0/2	0,0	
		Mottaker	3203/275/146/0/3	0,0	
		Mottaker	3203/275/146/0/4	0,0	
		Mottaker	3203/275/146/0/5	0,0	
		Mottaker	3203/275/146/0/6	0,0	
		Mottaker	3203/275/146/0/7	0,0	
		Mottaker	3203/275/146	0,0	
		Mottaker	3203/275/146/0/1	0,0	
		Mottaker	3203/275/146/0/2	0,0	
		Mottaker	3203/275/146/0/3	0,0	
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført: 21.11.2013 13.12.2013	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	3203/275/80	-7 449,0	
			3203/275/81	0,0	
			3203/275/84	0,0	
			3203/275/87	0,0	
			3203/275/88	0,0	
			3203/275/89	0,0	
			3203/275/93	0,0	
			3203/275/94	0,0	
			3203/275/95	0,0	
			3203/275/99	0,0	
			3203/275/100	0,0	
			3203/275/101	0,0	
			3203/275/102	0,0	
Seksjonering	Forretning: Matrikkelført: 12.07.2012 12.07.2012	Avgiver Berørt Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker	3203/275/103	0,0	
			3203/275/104	0,0	
			3203/275/105	0,0	
			3203/275/106	0,0	
			3203/275/107	0,0	
			3203/275/108	0,0	
			3203/275/109	0,0	
			3203/275/110	0,0	
			3203/275/111	0,0	
			3203/275/112	0,0	
			3203/275/113	0,0	
			3203/275/114	0,0	
			3203/275/115	0,0	
Seksjonering	Forretning: Matrikkelført: 12.07.2012 12.07.2012	Avgiver Berørt Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker	3203/275/116	0,0	
			3203/275/117	0,0	
			3203/275/118	0,0	
			3203/275/119	0,0	
			3203/275/120	0,0	
			3203/275/121	0,0	
			3203/275/122	0,0	
			3203/275/127	0,0	
			3203/275/128	0,0	
			3203/275/129	0,0	
			3203/275/130	0,0	
			3203/275/131	0,0	
			3203/275/132	0,0	
Seksjonering	Forretning: Matrikkelført: 12.07.2012 12.07.2012	Avgiver Berørt Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker	3203/275/133	0,0	
			3203/275/134	0,0	
			3203/275/135	0,0	
			3203/275/136	0,0	
			3203/275/137	0,0	
			3203/275/138	0,0	
			3203/275/139	0,0	
			3203/275/140	0,0	
Seksjonering	Forretning: Matrikkelført: 12.07.2012 12.07.2012	Avgiver Berørt Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker	3203/275/141	0,0	
			3203/275/141/0/1	0,0	
			3203/275/141/0/2	0,0	
			3203/275/141/0/3	0,0	
			3203/275/141/0/4	0,0	
			3203/275/141/0/5	0,0	
			3203/275/141/0/6	0,0	
			3203/275/141/0/7	0,0	
			3203/275/141/0/8	0,0	
			3203/275/141/0/9	0,0	
			3203/275/141/0/10	0,0	
			3203/275/144	0,0	
			3203/275/145	0,0	
Seksjonering	Forretning: Matrikkelført: 12.07.2012 12.07.2012	Avgiver Berørt Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker	3203/275/146	0,0	
			3203/275/146/0/1	0,0	
			3203/275/146/0/2	0,0	
			3203/275/146/0/3	0,0	
			3203/275/146/0/4	0,0	
			3203/275/146/0/5	0,0	
			3203/275/146/0/6	0,0	
			3203/275/146/0/7	0,0	
			3203/275/148	0,0	
			3203/275/149	0,0	
			3203/275/150	0,0	
			3203/275/151	0,0	
			3203/275/152	0,0	
Seksjonering	Forretning: Matrikkelført: 12.07.2012 12.07.2012	Avgiver Berørt Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker	3203/275/153	0,0	
			3203/275/161	7 448,9	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Rekkehus						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lavaløkka 17	Bolig	164,0	Kjøkken	4	2	2
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	88,0	Rammetillatelse:	04.01.2011	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:	09.05.2011	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	09.04.2014	
Oppvarming:		BRA totalt:	164,0	Midi brukstil.:	27.11.2012	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt bruk (GAB):		
Vannforsyning:		Antall boliger:		Antall etasjer:	1	
Bygningsnr:	300195901				2	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	Bolig
U01			81,0		81,0	
H01	1		83,0		83,0	
Kulturminner:						

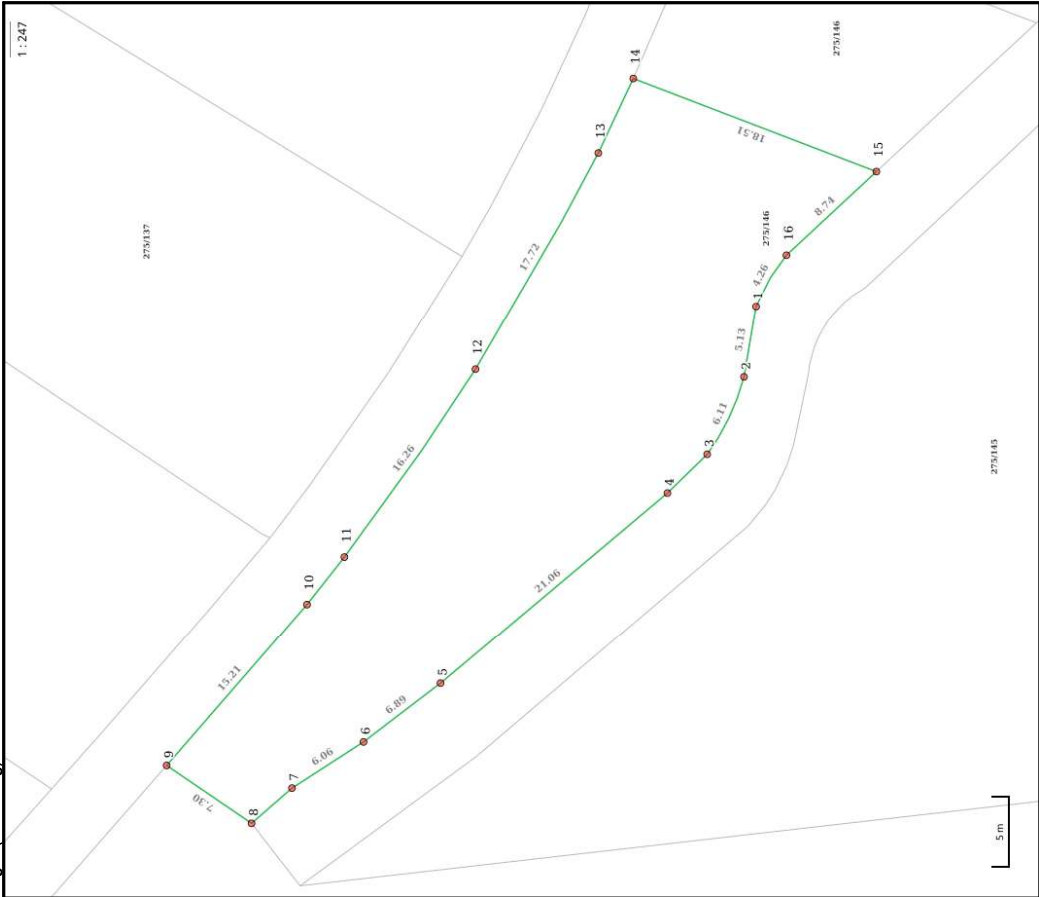




Areal og koordinater																		
Areal: 449,10m ² Arealmerknad: Koordinatsystem: EUREF89 UTM zone 32																		
Ytre avgrensing			Øst		Lengde'		Målestode		Nøyaktighet		Radius		Merke nedsatt i		Hjelpelinje		Grensepunkttype	
Point	Nord																	
1	6 621 685,14		576 613,23		26,92m		CNSS: Fasemåling (Real tids kinematisk)		13					Ikke spesifisert		Nei		Umerket
2	6 621 658,22		576 613,23		10,45m		CNSS: Fasemåling (Real tids kinematisk)		13					Ikke spesifisert		Nei		Umerket
3	6 621 660,06		576 802,95		28,92m		CNSS: Fasemåling (Real tids kinematisk)		13					Ikke spesifisert		Nei		Umerket
4	6 621 686,98		576 802,95		16,50m		CNSS: Fasemåling (Real tids kinematisk)		13					Ikke spesifisert		Nei		Umerket
5	6 621 703,22		576 805,86		10,45m		CNSS: Fasemåling (Real tids kinematisk)		13					Ikke spesifisert		Nei		Umerket
6	6 621 701,38		576 616,14		16,50m		CNSS: Fasemåling (Real tids kinematisk)		13					Ikke spesifisert		Nei		Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm

201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt

Hjelpelinjer

Vannkant

== Veikant

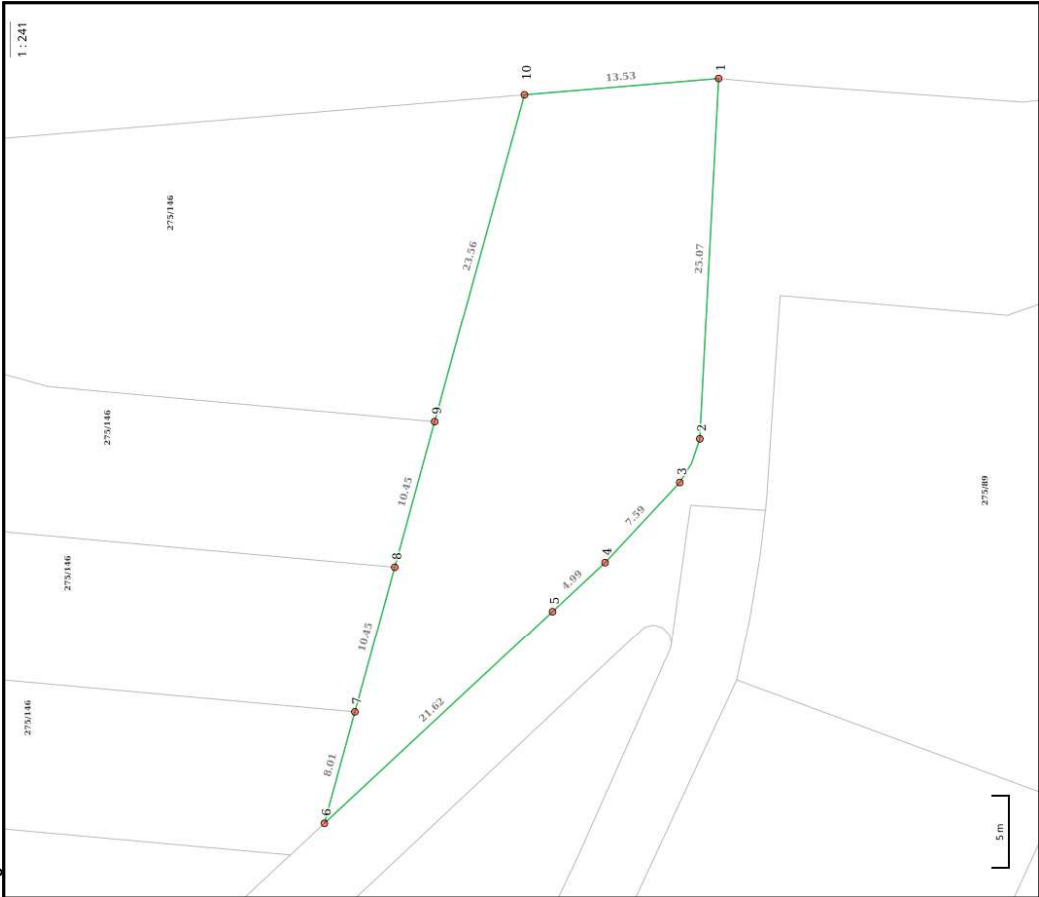
Symboler

Bygningspunkt

Seirak kutturminne

se ambula.com/seirak for targetekslaring

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

Symboler

- Bygningspunkt
- Seirak kutturminne

201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt

..... Fikativ / Teigdelar

..... Punkteste

se ambita.com/seirak for targeterklaring

Areal og koordinater

Areal: 670,30m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM zone 32

Ytre avgrensing		Øst	Lengde¹	Målestode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
Punkt	Nord								
1	6 621 638,89	576 849,04	25,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 621 637,93	576 823,99	3,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	7,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 621 639,04	576 820,86	7,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 621 643,70	576 814,87	4,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 621 647,03	576 811,15	21,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 621 661,47	576 795,06	8,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 621 660,06	576 802,95	10,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 621 658,22	576 813,23	10,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 621 656,37	576 823,51	23,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 621 652,21	576 846,70	13,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

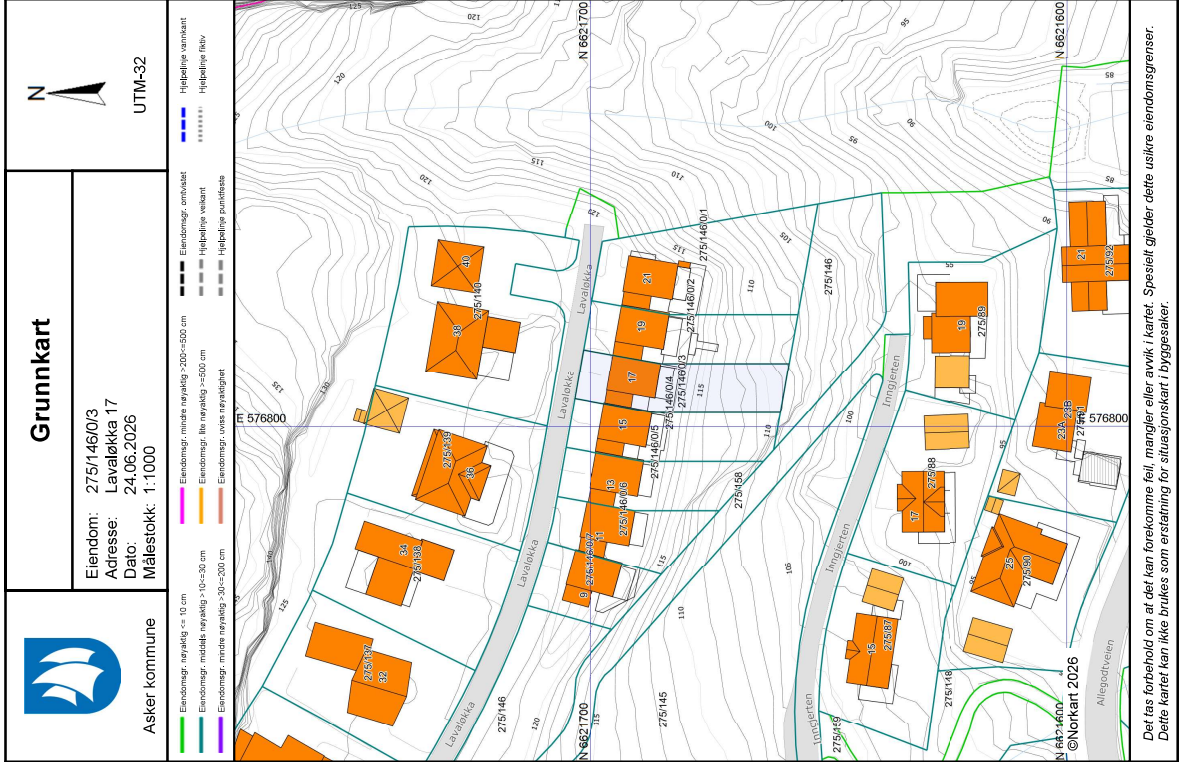
Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	275	Bruksnr.	146	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Lavaløkka 17, 3442 HYGGEN								

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 summen fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

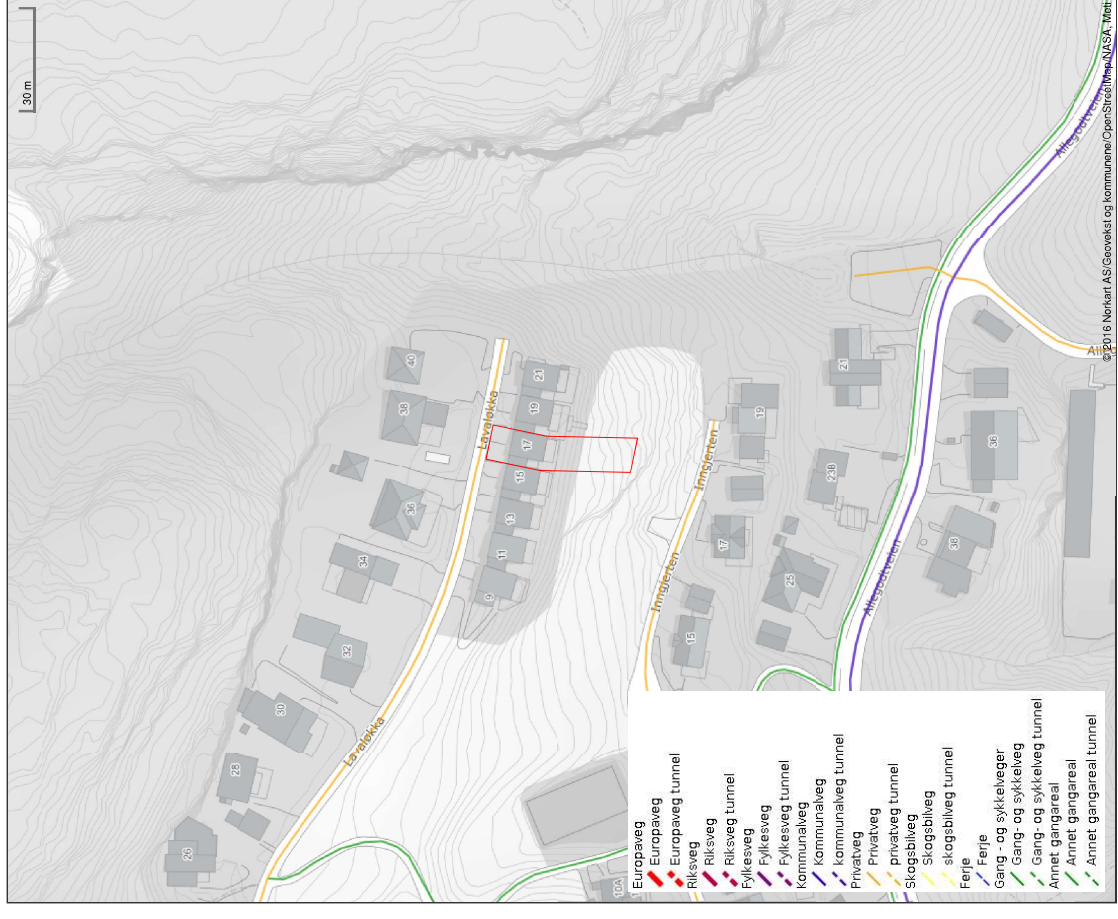
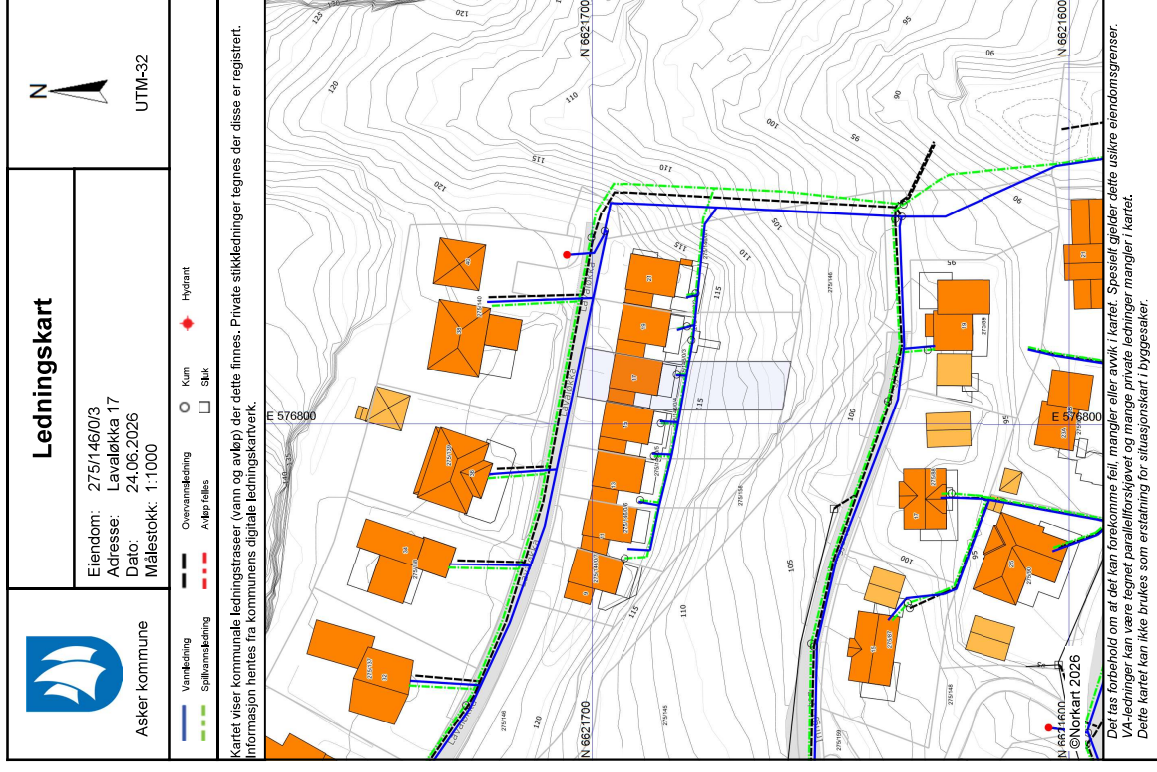
Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 018,84 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	6 681,06 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Vegstatuskart for eiendom 3203 - 275/146//3





Røyken kommune
Gronn, nær og levende

Follohus Vest AS
Vebjørnsvei 1

3414 LIERSTRANDA

Deres ref.

Vår ref.
10/3142-59

Dato
09.04.2014

FERDIGATTEST- REKKEBEBYGGELSE
GNR.75 /BNR.146

Jfr.plan- og bygningsloven § 99

BYGGEPLASS: Hyggen Vest	SAK NR.: RS 9/12
ARBEIDETS ART.: Rekkehusbebyggelse	
TILTAKSHAVER: Hyggen Bolig AS	SØKNAD MOTTATT: 04.04.14
ANSVARLIG SØKER: FolloHus Vest AS	

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

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

Med hilsen

Jan Wiggo Pedersen
byggesaksbehandler

Plan-, bygnings- og oppmålingsenheten
Postadr.: Rådhuset 3440 Røyken
Epost: postmottak@royken.kommune.no

Telefon: 31296000
Telefaks: 31296020
Besøksadresse: Rådhuset

Internet: www.royken.kommune.no
Org.nr.: 958 709 866 MVA
Kontonr.: 7137.05.0012

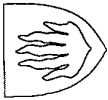
Utskriftsdato: 24.06.2026



Oversiktskart for eiendom 3203 - 275/146//3



© 2016 Norkart AS/Gaulest og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meh
Det tas forbehold om nøyaktigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bestemmelser til reguleringsplan for Hyggen Vest

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 24.06.2004, samt justeringer sist datert 05.mai 2005.

§2 FORMÅL

Området reguleres til

1. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene område 1 til og med område 18)

3. Offentlige trafikkområder

Kjørveit V 1

Gang- og sykkelvei (GS1, GS2, GS3, GS4)

4. Offentlig friområde

(F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9 og F10)

6. Spesialområde

bevaringsverdige områder (gravplass, steingjerde gangvei, potetkjeller)

7. Fellesområder

Lekeplasser (FL 1 til og med FL 10)

Felles avkjørsel (FA 1, FA 2, FA3, FA4, FA5, FA6 og FA7)

Felles sti og gangvei (FGS 1, FGS 2)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Grunnundersøkelser

Før masseforflytninger og byggearbeid settes i gang skal det være gjennomført grunnundersøkelser i nødvendig omfang til å dokumentere tilfredsstillende stabilitet og bæreevne for de aktuelle bygg og anlegg. Ved bygging av boliger gjennomføres forebyggende tiltak mot radon. Tiltak skal dokumenteres i forbindelse med ramme/ byggesøknad.

3.2 Krav til tekniske anlegg

Samtidig med utbygging skal tekniske anlegg etableres i samsvar med planer godkjente av driftsavdelingen, herunder vann-, overvann- og spillvannsledninger, offentlige vegger og felles avkjørsler, belysningsanlegg og skilting. Alle ledningsanlegg skal legges i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og TV.

3.3 Krav til utomhusplan:

Det skal utarbeides en utomhusplan for de boligfeltene som har en utnytningsgrad over 23% og lekeplassene. Utomhusplanen skal minimum redegjøre for punktene under og den behandles som en del av byggesøknaden.

Tomtegrenser

Byggelinjer

Frisiklinjer

Kjøreareal

Parkeringsareal

Forstøtningsmurer

Beplantet areal

Plassering av avfallsbeholdere

3.4 Adkomst

Hovedadkomst til det regulerte området er fra Grimsrudveien / Haugenveien og skal etableres før innflytting i boliger.

3.5 Byggegrenser

I feltene skal alle bygninger, også garasjer og uthus, plasseres innenfor

byggesone. Planlagt bygningsplassering vist på reguleringskart, kan fravikes ut fra en konkret vurdering i den enkelte sak.

3.6 Parkering

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligernes behov på egen grunn. Minimumsnorm som gjelder er:

Enebolig: 3 biloppstillingsplasser

Boenhet > 60 m² BRA: 2 biloppstillingsplasser

Boenhet < 60 m² BRA: 1,5 biloppstillingsplasser

Tillegg for hver sokkel leilighet: 1 biloppstillingsplass

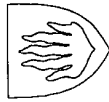
§ 4 FROMRÅDE

4.1 Bekkeomlegging

Før det påbegynnes byggearbeid med boliger i felt 10 og 12, må flombekk legges om.

4.2 Skjøtsel

Det skal utarbeides en skjøtselplan for F1 og denne skal godkjennes av Røyken kommune. Høgst skal bare sje etter denne. Parkmessig opparbeiding er tillat



RØYKEN KOMMUNE

3



RØYKEN KOMMUNE

4

§5 BYGGEOMRÅDER

5.1 Antall boliger, utnyttelse og etasjer.

Grad av utnyttning beregnes som prosent bebygd areal, BYA. Alle bygg på tomta inngår i beregningen av BYA. Ved beregning av BYA for eneboliger skal det alltid medregnes areal på 36 m² til dobbel garasje, enten den bygges eller ikke. Den tredje parkeringsplassen som kreves kan være utomhus og skal da ikke inngå i beregningsgrunnlaget for BYA

Det tillates oppført ca. 120 boligenheter. I dette regnes ikke med eventuelle utleieleiligheter i eneboliger.

Område nr.	Boligtype	Maks BYA%	Maks gesimshøyde inngangside	Maks mønehøyde Gj.sn. terrengnivå
O 3	Terassehus	30	3 etg.+p.Kjeller	
O 4-tomt 1	Boliger	23	7,5m* /6 m**	9,5 m* /8 m**
O 4-tomt 2	Boliger	23	3 m	5 m
O5,O6,O7,O8, O9,O10, O18 O9- tomt 29	Boliger	23	7,5m* /6 m **	9,5m/8m
O1,O2,O11, O13, O12, O14, O15,O16,O17	Konsentrert småhusbebyggelse	30	***	***
			7,5m* /6 m **	9,5m/8m

* Ved bruk av sokkeletasje

** Uten bruk av sokkeletasje

*** Tomt 29 har en begrensning på gesimshøyde/ mønehøyde til maksimalt 6m/8m, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå for byggeområder inntil 8,5 meter fra byggegrense mot vei, og maksimalt 3m/5m, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, videre frem til byggegrense mot vest.

5.2 Bygningenes form

Boligene skal fortrinnsvis ha saltak med vinkel mellom 14 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader. Gjerdet og skjermvegger skal godkjennes av kommunen. Maksimal høyde på gjerdet/hekk mot veg skal ikke overstige 1,2 m for å sikre utsikt for bakenforliggende boliger.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Kjøreveier

Kjøreveiene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, ha fast dekke og belysningsanlegg. Skjøteringer og fyllinger skal beplantes/tilsås og gis en tiltalende utforming. Kjørevei dimensjoneres for liten lastebil (LL) (Statens veinormall). Før utbygging av boligområdet starter, skal ny kryssutforming mot Grimsrudvegen være gjennomført. Det samme gjelder bygging av ny busslomme og omlegging av avkjørsler.

6.2 Fortau og gang- og sykkelveier

Fortau og gang- og sykkelveier opparbeides i samsvar med reguleringsplanen med fastdekke, og være beregnet for maskinelt vedlikehold.Eksisterende boliger langs GS 2 Hallhagan, får kun adkomst Hyggenveien.

6.3 Annet trafikkareal

Annet trafikkareal er områder for friskt, rabatter og snøopplag. Disse skal opparbeides i samsvar med vedtatte planer- og gis en overflatebehandling som samsvarer med bruken. Frisksoner, rabatter og areal for snøopplag skal beplantes. Frisksoner må ikke ha vegetasjon eller annet sikthinder som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veggrunn. Areal for parkering skal ha fast dekke.

6.4 Offentlig parkering

Det avsettes areal for offentlig parkering (P1) som kan benyttes som gjesteparkering for boligområdet og for parkering for allmennheten i forbindelse med benyttelse av friluftsområdene/turstiene og klatreveggen i nærheten.

§ 7 SPESIALOMRÅDE.

7.1 Bevaringsverdig gangvei/sti, gravplass, steingjerde og potetkjerler

Bevaringsområde for gangvei/sti, gravplass, steingjerde og potetkjerler skal bevares iht. avgrensning og retningslinjer satt av kulturminnevernmyndigheten. Gangvei/sti skal ikke opparbeides med fast dekke eller beregnes for maskinelt vedlikeholdt.

§ 8 FELLESOMRÅDER

Rett til bruk, og plikt til drift og vedlikehold av fellesområdene har de som bor og eier innenfor planområdet. Det forutsettes at det opprettes en velforening eller sameie som står ansvarlige for dette. Turstier, lekeplasser og friområder, som vist på plankart, skal være åpen for allmenn ferdsel.

Fellesområdene opparbeides i henhold til reguleringsplanen.

8.1 Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser for barn parallelt med utbyggingen i området. Disse skal gi muligheter for allsidig lek og kontakt. Det tas sikte på å ha elementer som har sandkasser, stativer, lekehus, bord og benker. Før bruksinstallasjon kan gis, må lekeplassene være opparbeidet med sandkasse og benker.



RØYKEN KOMMUNE

5

Disse bestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak i sak 0091/02 vedtatt den 18\ 11\2002. Lekeplassene opparbeides i samsvar med godkjent plan.

8.2 Felles adkomst.

Det skal opparbeides felles adkomster til de berørte eiendommene iht. plankart før innflytting kan skje.

8.3 Felles gang og sykkelareal.

Felles gang og stiareal (FGS 1, FGS 2) skal opparbeides iht. plankart *uten fast dekke og ikke være beregnet for maskinelt vedlikehold*. Det aksepteres naturlig stigningsforhold for disse stiene iht. dagens terreng.

Vedtatt i Røyken kommunestyre den 19.mai 2005, møtesak nr 0026/05.

§ 6.1 erdret av planutvalget 16 august 05. møtesak nr. 0003/5

§ 3.5 erdret på delegert vedtak 24. oktober 07, sak nr.07/2396

§ 5.1 erdret på delegert vedtak., 11.12.07, sak nr. 07/2196

Kai Larde, Plan- bygg og oppmålingsjef

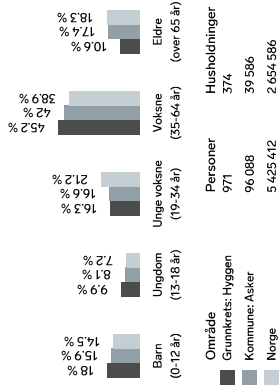
Nabolagsprofil

Lavaløkka 17

Offentlig transport

🚏 Hyggenhagan Linje 260	15 min 🚶 1,3 km
🚏 Røyken stasjon Buss, tog	10 min 🚶 6,5 km
🚏 Røyken stasjon Linje L1	10 min 🚶 6,5 km
🚏 Slemmestad brygge Linje B20, B22	23 min 🚶 15,3 km
🚏 Vollen Linje B20, B22	24 min 🚶 17,4 km

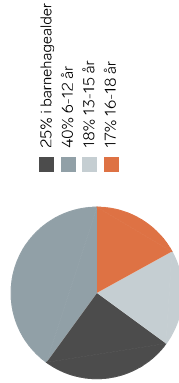
Aldersfordeling



Skoler

Hyggen skole (1-7 kl.) 104 elever, 7 klasser	5 min 🚶 2,5 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	12 min 🚶 7,1 km
Røyken videregående skole 820 elever	16 min 🚶 9,8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	26 min 🚶 19,2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Barnehager

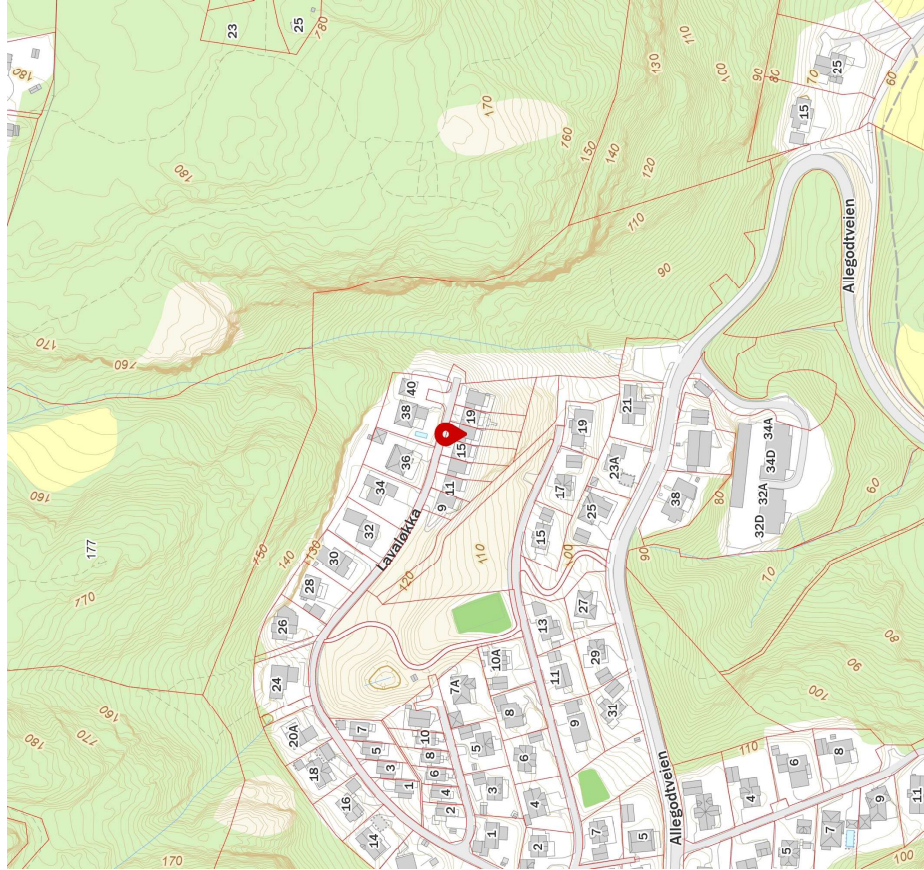
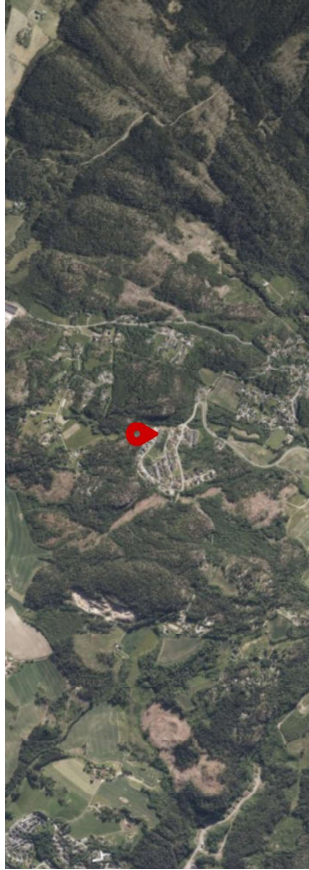
Hyggen barnehage (1-5 år) 33 barn	22 min 🚶 1,9 km
Bitehagen barnehage (1-5 år) 47 barn	11 min 🚶 6,2 km
Røyken barnehage (0-5 år) 40 barn	11 min 🚶 6,8 km

Dagligvare

Spær Røyken Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 6,7 km
Kiwi Røykentorget PostNord	11 min 🚶 6,9 km

Sport

🏊 Hyggen vest kunstgressbane Fotball	3 min 🚶 0,3 km
🏊 Hyggen idrettsplass gressbane Fotball	20 min 🚶 1,8 km
🏊 Røykenbadet (treningssenter)	10 min 🚶
🏊 Yogahuset	11 min 🚶



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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LELIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjegge

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjopperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurranseedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slommestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arn@oest.no
☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no
☎ 45 87 70 26



Sigurd Litvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no
☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no
☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no
☎ 40 48 73 03



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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legittimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legittimasjon 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 oppfordret 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 «motbuds»), 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



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

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr

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

Egenkapitalen består av:

☐ 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: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennævnte dato dersom ikke andet 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 tidsfrist
 - inngitt kjøppebud 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
 - budgivning med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmedlingsforskriftens § 6-4
- for every vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Se for øvrig vedlagte forbrugerinformation om budgivning.

Navn: _____

Fødselsnr: _____ Fødselsnr _____

Adr: _____

Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
---------	-------	---------	-------

Mobil:	Tif:	Mobil:	Tif:
--------	------	--------	------

E-post: E-post:

Dato: _____

Sign: _____

Postboks 62, 3440 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
Tlf: 31 29 74 00
Org.no: NO 979915772
<https://fremiendomsmedling.no/>

ASKER - Hyggen - Rekkehus med fantastisk sjøutsikt. Solrikt og barnevennlig



Katharina Bråten

Eiendomsmegler

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

95 18 03 87

katharina@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00

www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling