



Velkommen
til visning!



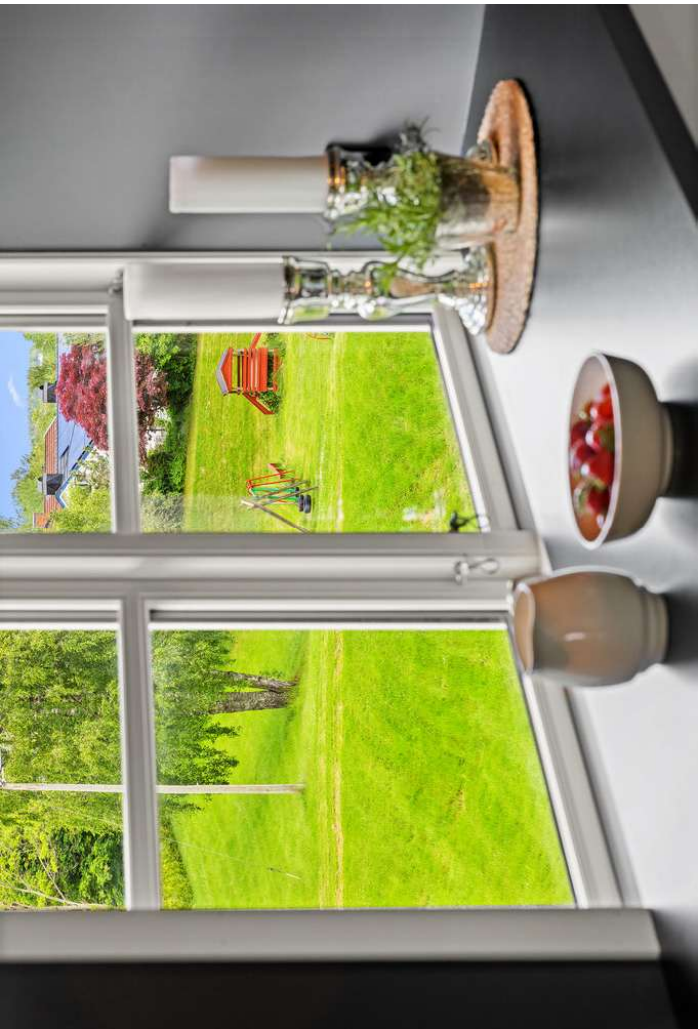
ASKER Prestegårdsjordet 10



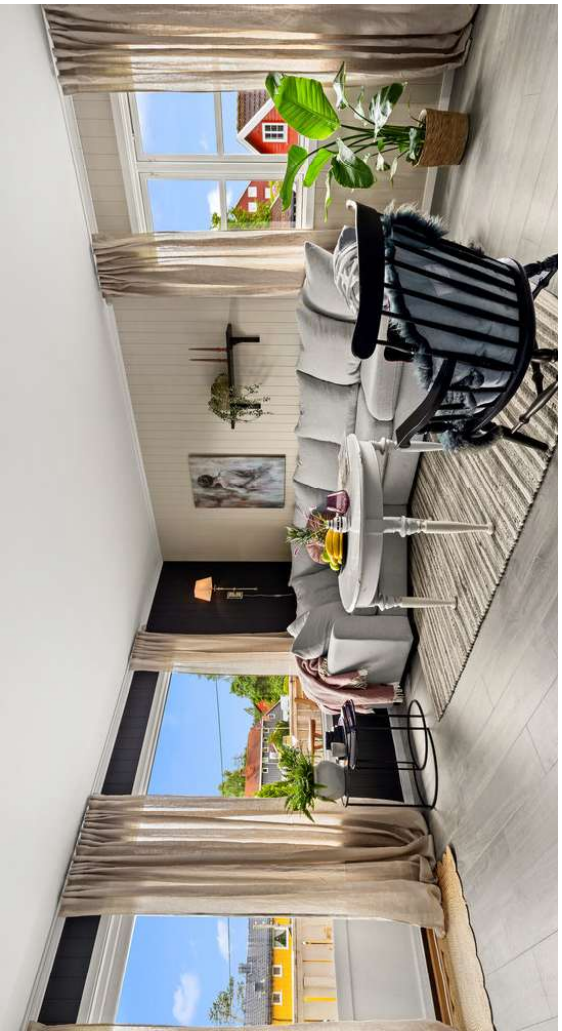
Type bolig:	Tomannsbolig
Soverom:	2
BRA-i	66,0 m ²
Total BRA	80,0 m ²
Byggeår	1962
Tomt	1127,8

Frem
overlent
eiendoms
megling

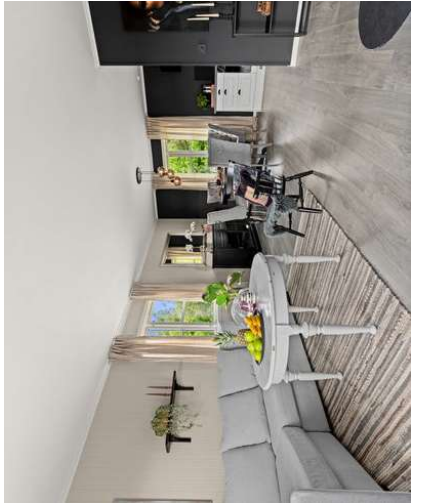








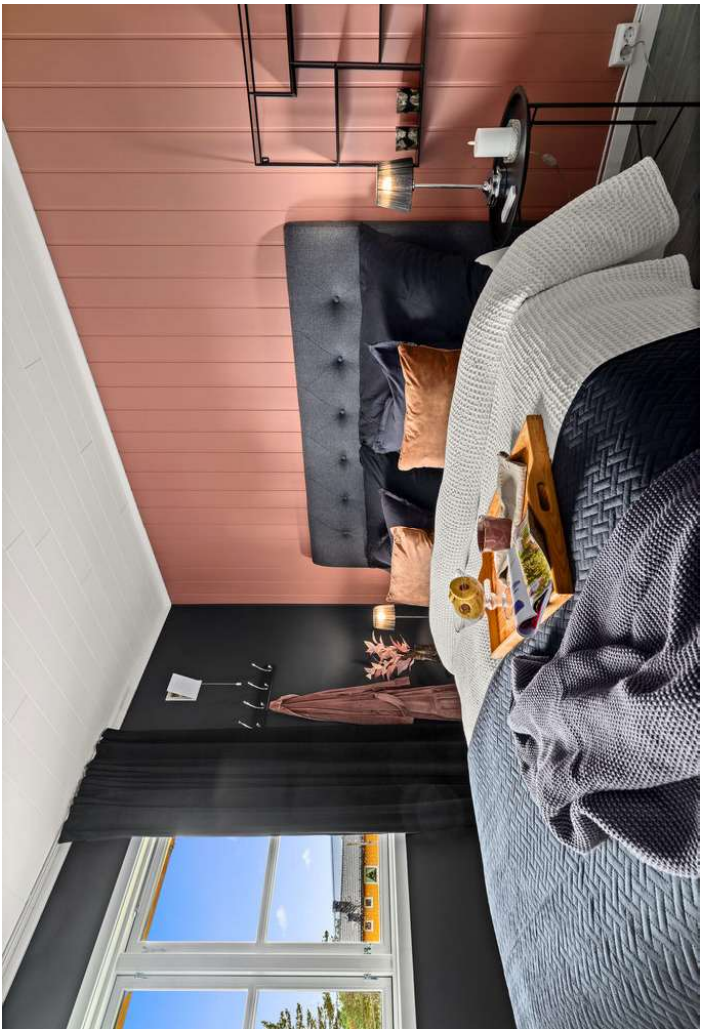
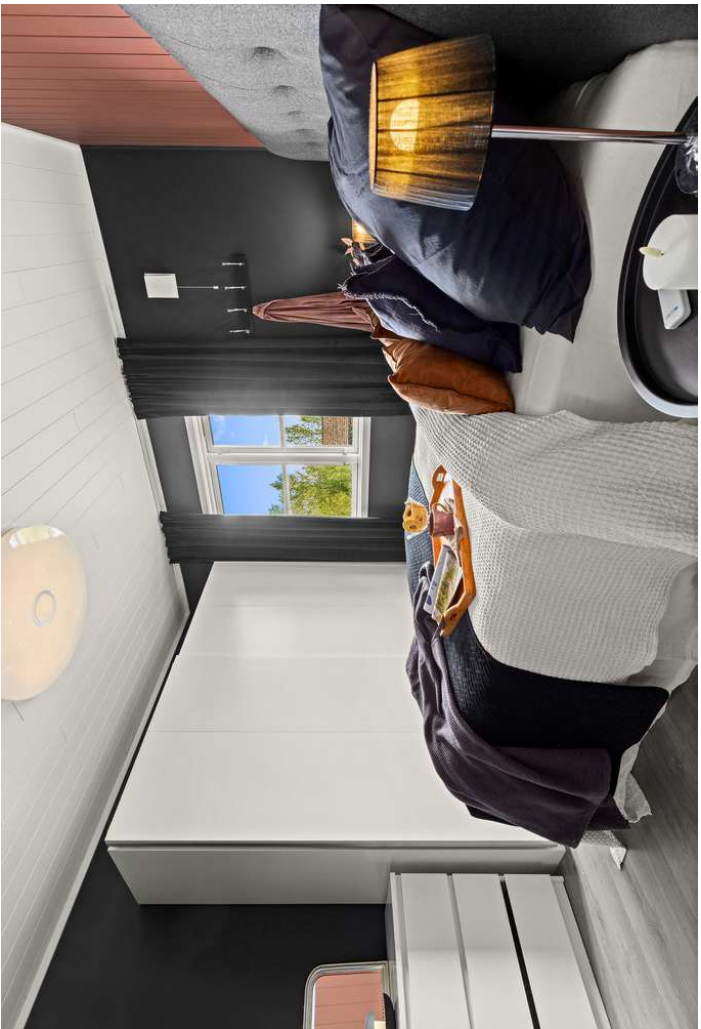
Frem
overlent
eiendoms
megling





Frem
overient
eiendoms
megling



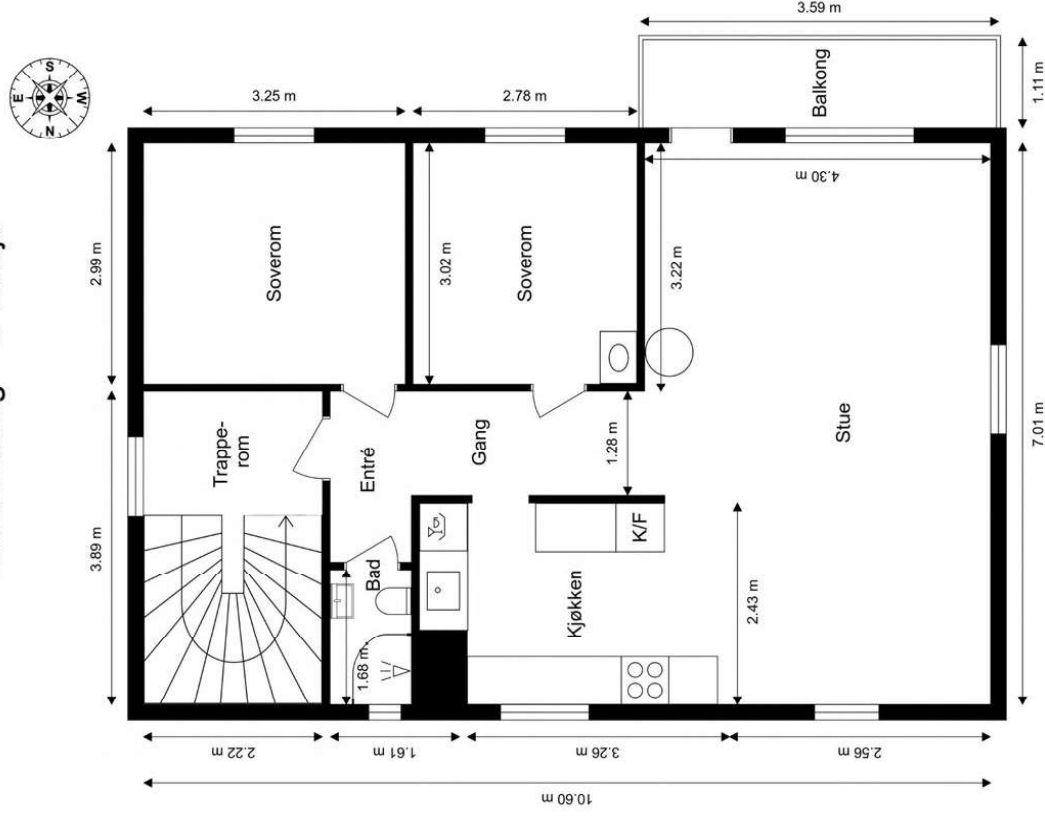






Prestegårdsjordet 10, 3440 RØYKEN

Tomannsbolig - 2. Etasje



Ordernr. 15082577



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

Katharina Bråten

For meg handler boligsalg om mer enn bare tall og visninger – det handler om mennesker, trygghet og gode opplevelser. Som eiendomsmegler og medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund (MNEF) ønsker jeg å være en støttespiller gjennom hele prosessen, fra første samtale til nøkkelen er overlevert. Jeg er genuint opptatt av nærområdet og alt som gjør det til et godt sted å bo. Kunnskap om lokalmiljøet, kombinert med engasjement og struktur, gjør at jeg kan sikre tillit både hos selgere og kjøpere. Mitt mål er at du skal sitte igjen med følelsen av en trygg, positiv og vellykket bolighandel – en opplevelse du gjerne anbefaler videre.



ASKER - Røyken - Lys og solrik 3-roms selveier i tomannsbolig - Egen hage - Solrikt - Barnevennlig - 700 meter til sentrum



Adresse:	Prestegårdsjordet 10 3440 Asker
Arealer:	Tomt: Festetomt BRA-i: 66,0 kvm BRA-e: 14,0 kvm Total BRA: 80,0 kvm
Prisantydning:	2 990 000,- + omk
Megler:	Katharina Bråten +4795180387 Jannicke Skønberg +4791789928
Eier/Selger:	Jane Helene Olsen Keiseraas
Matrikkel:	GNR 210, BNR 1, snr 2, fnr 57 i Asker kommune
Oppdragsnr.:	8260120

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

Postboks 62, 3440 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

Tlf: 31 29 74 00

<https://fremeiendomsmegling.no/>

Org.no. NO 979915772

STANDARD

Pen 3-roms selveierleilighet i horisontaldelt tomannsbolig. Leiligheten har god planløsning, ligger i 2. etasje, har gode solforhold og fin utsikt.

Bad:

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmer. Gulvstående toalett.

Kjøkken:

Kjøkken fra 2021. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert stekeovn og plateopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Gulvflater belagt med laminat.

Øvrige rom:

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater av malte flater, tapet og veggplater. Himlingsflater med takpanel av typen Forestia Premium ceiling og malte flater. Profilerte innerdører.

Rom under terreng:

Kjeller er innredet med boder og felles vaskeom. Etasjen har synlig støpt golv. Veggflater med murpuss. Panelbord og plater i himling.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er kledd med panelbord. Synlige taksperrer.

BYGEMÅTE

Bolig oppført i 1962. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong/lettklinkerelementer. Bygget er oppført med støpt golv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeklillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

TILSTANDSRAPPORT

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

Våtrom:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Baderomsplater har synlig slitasje og er aldringspreget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruksvann. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.

Gulvbellegg har synlig slitasje og er aldringspreget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fukrisiko i områder som utsettes for bruks- og lekkasjevann. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.

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 tetthetsfunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.

Tilluftspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Basert på våtrommets samlede tilstandsilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørformyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Innvendig stoppekran: Innvendig stoppekran er ikke lett tilgjengelig for betjening (plassert i kjeller). Konsekvens er at dette kan medføre utfordringer ved behov for akutt vannavstenging. Foreslått tiltak er å forbedre tilkomstligheten ved at det utføres lokale tiltak.

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

- Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørformyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Varmtvannsbereider: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom:

- Overflate gulv: Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskifting hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskifting kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører:

- Ytterdører og omramming: Det registreres følgende avvik på entrédør (1. etasje): Døren viser tegn til slitasje, eldre og punktvis fuktskader. Konsekvens er at døren har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifting. Det registreres følgende avvik på balkongdør: Døren har betydelig slitasje, og det er registrert skader/funksjonssvikt. Konsekvens er at dørens levetid vurderes som passert. Foreslått tiltak er komplett utskifting. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting av dør. (TG3)

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Taket er ikke fysisk inspisert grunnnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller fell utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

- Takrenner og utvendige nedløp: Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og eldre. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Balkonger:

- 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.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatenspenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Drenering:

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

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne

Rom under terreng:

- Overflate vegg: Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvaringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftinger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

- Overflate gulv: Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvaringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdig fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.

- Annet: Det observeres takplater som vurderes å være asbestholdige. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helseisiko, men hvis blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften. Konsekvensen er derfor at arbeider på bygningsdelen som regel må utføres av godkjente saneringsfirmaer, noe som medfører ekstra kostnader og sikkerhets hensyn. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av fagkyndige med spesialkompetanse, når/hvis eventuelle arbeider skal iverksettes.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Ventilasjon, oppbygning og materialbruk: Luftspaltene mellom taksperrene er stedvis tetter med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpnningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - 2. Etasje:

- Skjevhetmåling: På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm.

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan for korte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Ytterkledning (fasademateriale, vambord, utvendig listverk, o.l.): Ytterkledningens materialer viser stedvis tegn til begynnende nedbrytning og eldre. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikkaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig

konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktspærre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktspærre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfuktning som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskifting kan iverksettes ved behov.

Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskifting hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Stikkledninger og tanker:

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

Andre byggverk:

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

Fasadematerialer viser stedvise tegn til siltasje, begynnende nedbrytning og elde. Konsekvensen er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskifting hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Yttertak (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til siltasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsett funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskifting kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Porten viser tegn til siltasje, og begynnende tegn på skader/nedsett funksjon. Porten har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for videre nedsett

funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifting hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskifting hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

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

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Vannbord/beslag har utilstrekkelig fall og er ikke ferdigstilt etter montering av nye vinduer, dette gjelder også omramming til vinduene. Dette gjør at vann blir stående og kan trekke inn i konstruksjoner. Konsekvensen er økt risiko for fuktopprekk/råteskader i vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Yttertak:

- Tekking (med tilhørende beslag): Taktekkingen (med tilhørende beslag) har høy alder, betydelig siltasje, og det er registrert punktvis skader. Konsekvensen er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres. Foreslått strukturtak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand.

- Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende: Vindskier viser tydelige tegn til siltasje og elde, med synlige tegn på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvensen/foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge omfang og eksakt tilstand.

AREALER

Totalt bruksareal: 80,0 m²

- BRA-i: 66,0 m²

- BRA-e: 14,0 m²

BRA i 2. etasje: 66m2

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 4,0 m²

Kommentar til arealmålingen:

Det gjøres oppmerksom på at arealene i garasjen ikke er måleverdige på bakgrunn av at arealene mangler permanent gangbart gulv.

INNHALDSBESKRIVELSE

Boligen inneholder:

Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Entré/gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue. Veranda på 4 kvm. Med leiligheten følger 2 kjellerboder på 8 kvm. og 6 kvm., samt andel av fellesboder og felles vaskekjeller. Sameiet har også en felles eldre garasje som nå brukes som redskapsbod da den er for liten til bil.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer ved bruk av vedfyring og elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energigratist med energimerke Rød og energikarakter G kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder fra ukjent årstall plassert på vaskerom kjeller.

ELEKTRISK ANLEGG

Det er delvis skjult el-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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

TOMTEN

1127,80 m² festet tomt

Flat og fin tomt som er opparbeidet og beplantet med felles grøntareal. Gruset adkomstvei inn til gårdsplass. Tomten grenser mot friareal. Svært solrikt!

Sameiet har felles tomt og det er nåværende eier av seksjon 2 som har stått for mesteparten av arbeidet med hagen.

PARKERING

Parkering i felles gårdsplass ved siden av boligen. Enkel garasje i trekonstruksjon tekket med metallplater som ikke lenger brukes som garasje da den er liten. Denne garasjen står på naboeiendommen.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Solrikt beliggende eiendom i et godt etablert boligområde bestående av småhusbebyggelse. Gangavstand til togstasjon, bussholdeplass og sentrum. I Røyken sentrum finnes butikker av forskjellig slag, som blomsterbutikk, apotek, frisør, sportsbutikk, 2 matbutikker, en med ferskvareavdeling, kafe og spisesteder, for å nevne noe. Her finnes også togstasjon med avganger mot Asker/Oslo med 2 avganger i timen. Røykenbadet er bare noen minutters gange unna med svømmehall, klutrehall, treningssenter, frisør og fysio.

Kort vei til flotte turområder i Kjekstadmarka, preparerte skiløyper, badevann og Kjekstad golfbane (18-hullsbane). Ca. 20 minutter med bil til Asker sentrum som stadig er i utvikling og kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer. Ca. 20 minutter med bil til Drammen. Den nye vinteraktivitetsparken på Gleinåsen er klar til bruk og har liten slalåmbakke, hoppbakke og rails.

Rundt huset er det en stor solrik hage. Her kan man nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. Eiendommen grenser til stor lekeplass som brukes av beboerne i området.

SKOLE OG BARNEHAGE

Midtbygda barneskole, Spikkestad ungdomsskole og Røyken videregående skole. Røyken har flere barnehager.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Nærområdet består av boligbebyggelse med rekkehus og eneboliger.

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 visningskilt ved fellesvisninger.

FELLESUTGIFTER

Det er ikke fellesutgifter i dette sameiet, og hver seksjon betaler kostnadene hver for seg.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 7 000 kwh. pr. år.

Årlig forsikringspremie kr. 12 865,-

Årlig festeavgift er kr. 7 825,-.

Årlig velavgift utgjør kr. 1.000,-. Det er dugnad 1 gang i året.

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 innværende periode er

strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer: 81401467

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 731 521,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 2 926 085,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens webider 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, 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 fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner. Sameiebrøk 1/2. Det er ikke etablert noe organisert sameiet med vedtekter osv.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 74 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Transportgebyr kr 4 600,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 070 440,-. 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 overtakelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTTEST

Det foreligger ferdigatttest datert 12.12.1960

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Kommunen opplyser at det ikke finnes tegninger for bolighuset på denne eiendommen i kommunens arkiver. Da det ikke er forelagt tegninger har det ikke vært mulig å kontrollere hvorvidt rom som brukes som varig opphold er godkjent for dette.

REGULERING

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

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

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, via privat stikkvei. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

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.

FESTEAVTALE

Festeavgift er kr. 7 825,- per år. Bortfester: Allstad grunneiendom AS.

Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. Utsendte faktura for 2026 med forfall april 2026 gjelder for betalingsperioden fra

01.08.2025 til 31.07.2026. Ny betalingsperiode blir fra 01.08.2026 til 31.07.2027 og faktureres forskuddsvis med forfall 01.08.

Allstad har for å sikre en smidig gjennomføring av avtalen ved årlig betaling, fremtidige overføringer og reguleringer, besluttet å endre betalingsdato fra 1. april til dato for kontraktsinngåelse (kontraktsdato). Årlig festeavgift skal betales forskuddsvis. Dette kan gjøres i henhold til kontraktsvilkårene i festekontrakten. Perioden fester betaler for vil da til enhver tid være ajour.

Betalingsdatoen/forfall for årlig festeavgift settes til 1. dag i måneden kontrakten ble inngått eller 1. dag i påfølgende måned dersom kontraktsdato er senere enn den 1. dag i måneden.

Neste ordinære regulering av festeavgift er 2036. Regulering av festeavgiften skjer i

henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Festeavgiften er engangsløftet.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset eller er en juridisk person, skal grunneier vurdere festeavgiften på nytt.

Bortfester skal samtykke til overdragelsen. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag kr 4 600 - for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningsstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktstestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper. Det er også bestemmelser i festekontrakter mht. festeavgift dersom boligen ikke brukes av eier selv.

RADON

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

EIENDOMMEN

Prestegårdstjorden 10

210/11/57/2 i Askøy

Type bolig: Tomannsbolig/Eierseksjon

SELGER

Jane Helene Olsen Keiseraas

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260120

Eiendomsmegler: Katharina Bråten

Ansvarlig megler: Jannicke Skønberg

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 forretningsfører opplysninger. 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.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringskjema 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.

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. 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 for ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

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

OPPGJØR

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den 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 eiendomsmeidler 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 uavhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i

avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut fra 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 fra 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 opp til 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 eiendomsmeidlingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeidlingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmeidleren eller foretaket kan ikke ansvarliggøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesse 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 45 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 18 500,00

Stor annonsepakke på Finn.no "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook,

Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" 17 dager på Finn.no,

Eiendommens hjemmeside på fremieidomsmeblig.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

Grunnbokskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00

E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavalen stipulert til ca. kr. 9 449.

Samlet skal selger betale ca. kr. 117 659 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Prestegårdstjordet 10

3440 RØYKEN

Gnr./Bnr.: 210/1

Asker kommune

Rapportdato: 11.06.2026

Befaringsdato: 09.06.2026

Referansenummer: 15082577

Areal

Tomannsbolig

Bruksareal: 80 m² (BRA-i: 66 m²)

Totalt bruksareal: 80 m² (BRA-i: 66 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128

www.anticimex.no

E-post: boligspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Amund Kjeldsaas

99617222

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgjaver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til arbeidsregulering (tryggerses bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgradene»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i arbeidsreguleringen (tryggerses bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsrapporten. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025 med mål om å gi brukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag for bolikjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant for) finnes i undersøkelsesavslutt for den aktuelle boligen). Fimes på siden «Ulfyllende oversikt over rapportens innhold» beskrevet i rapporten. Dermed er bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsgradert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsrapporten.

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

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak. I henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 5 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 utydelende forklaring:

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

Forklaring, Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redegjør 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. Konstruksjoner og ritteliggere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftspenn, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndteringsbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle egeneris forutsetning til moderne løsninger og forsikringskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utdøp gjengående 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 bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring, Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forubundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skilte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gjort i et bærekraftspenn og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materielle 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 behandling av rapportens om detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en entel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstilak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGU (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.

Vurderingen tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal bygningssett som gjaldt på seksnadsstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til arbeidsregulering eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fra fører fra forholdsgradjente løsninger fra bygningsmyndighetene (praksisepriore tydsår), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en forelagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fra fører fra normal bygningssett eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstilak 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 bygningsakkyndiges 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 fagnessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, forelagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrad 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 risikoinnslaget 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 bygningsakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på betaningsdagen. 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 strakstilak 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 full 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 (strakstilak nødvendig)

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

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

TG U Ikke undersøkt

TG U 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 undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.06.2026	Eiendomsopplysninger	
Referansenummer	15082577	Type objekt	Tomannsbolig
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0120	Gate/vei adresse	Prestegårdsjordet 10
Hjemmelsnavn/selger	Jane Helene Olsen Keiseraas	Postnummer/sted	3440 RØYKEN
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas	Kommune	3203 - Asker
Tilsette på befaringen	Jane Helene Olsen Keiseraas	Gnr./Bnr./Festnr.:	210/1/57
Uvundelige snødekte flater	Nei.	Seksjonsnr.	2
Uretemperatur	14 °C	Tomt	Festet tomt: 1128 m ²
Rapportdato	11.06.2026		

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	1962		

Tomtebeskrivelse

Del av tomannsbolig beliggende i Røyken, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

Byggenåte

Bolig oppført i 1962. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong/lettklinkeremønter. Bygget er oppført med støpt gull mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Uvundelige fasader er kledd med stående treskivning. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Sattak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med skiferstein. Entréer med glassfelter. Vinduer med kammer av tre. Balkongdekk med kammer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisitet.

Boligen inneholder

2. etasje: entré, gang, bad, to soverom, kjøkken og stue. Adkomst til balkong fra stue.

Sammen drag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjåblongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Innvendig stoppekran	10	
		Innvendig stakeluke	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate gulv	11	
Rom under terreng		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	
		Annet	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	11	
Etasjeskille og gulv på grunn (skjevhet/måling)		2. Etasje	12	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	12	
		Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	12	
		Lufing av ytterkledding	12	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	13	Kr 0 - 10 000
		Vinduer og omramming	13	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	13	
		Takrenner og utvendige nedløp	13	
		Tekking (med tilhørende beslag)	13	Kr 0 - 10 000
		Vannbord, vindskier, gesimsbånd og lignende	13	Kr 0 - 10 000
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	14	
Grunnmur, fundamnt		Grunnmur og fundamnt	14	
Drenering		Helhetsvurdering	14	
Stikkledninger og tanker		Utvendige a/løpsledninger	15	
Andre byggverk		Helhetsvurdering	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

- Bruksareal (BRA-): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Ekstert bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
- Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-; 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

Måleverdige arealer er arealer som skal medregnes i arealmålingen. Dette inkluderer rom som er tilgjengelige for bruk av de berørte partene. Arealer som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjekiler for trapp, måles kun det arealet som oppstas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntatt 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 måleverdige 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 byggesedde tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggesedde tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skilte sjakter og betjener flere boenheter eller andre formål for eksempel avfallsakker, 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 mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdige. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggesedde tegningene, og at disse er godkjente av bygningmyndighetene 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.

Skjømsvurderinger

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

Arealberegninger

Tomanns bolig	Bruksareal (BRA)			SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Intert bruksareal (BRA - i)	Ekstert bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)		
2. Etasje	66	14		80	4
	Entre/gang, bad, toalett, soverom, kjøkken og stue	To bodar			Balkong
SUM	66	14		80	4
Totalt bruksareal: 80 m²					

Kommentar til arealmålingen

Det gjøres oppmerksom på at arealene i garasjen ikke er måleverdige på bakgrunn av at arealene mangler permanent gangbart gulv.



Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befæringsdøgnkontrollen bes eier å gjøre klar og fremlagge dokumentasjon som er relevant for tilstands vurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.19 i Dokumentasjon av vannrett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevante/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utryllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlagges på befæringsdøgnkontrollen som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhentning av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befæringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreklebte dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagte dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avvenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle fuktproblemer, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjonen 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 12.05.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befæringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest, datert 12.12.1960
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan
Energirattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 08.07.2025
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverker	Fremlagt faktura vedrørende rørløsearbeid, datert 24.01.2022 og 12.01.2022
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befæringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befæringsdagen.
Samsvarserklæring(ene) på elektriske anlegg/arbeider knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 30.04.2026 For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæring vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redigeres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantrinne med avtrekksventil på vegg.



TC 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Baderomsplater har synlig slitasje og er aldringspreget. KONSEKVENSEN ER AT FORHOLDET KAN MEDFØRE ØKT FUKTRISIKO I OMRÅDER SOM UTSETTES FOR BRUKSVANN. Foreslått tiltak er komplett utskifting når dette viser seg å være nødvendig.

Gulvbelegg har synlig slitasje og er aldringspreget. KONSEKVENSEN ER AT FORHOLDET KAN MEDFØRE ØKT FUKTRISIKO I OMRÅDER SOM UTSETTES FOR BRUKS- OG LEKKASJEVANN. Foreslått tiltak er komplett utskifting når dette viser seg å være nødvendig.

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i dusjkablene på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. KONSEKVENSEN ER AT DET DERFOR ER UKLART OM GALVET HAR TILREKkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.

Vannrett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. KONSEKVENSEN ER AT BYGNINGSDELER ER FARETRUDD FOR Å RISIKO FOR NEDSATT FUNKSJON UTEETTER ETTER ETTER ANDRE ALDRINGSRELATERTE PROBLEMER.

Bygningsdelen er skilt, så den faktiske tilstanden og dagens tettestatus er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskifting kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Grunnet plassering av dusjkabinettet er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. KONSEKVENSEN ER AT ØKST UTFRØELSE AV RETTETALLER OG LEKKASJESIKKERHET DERFOR ER UKJENT. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Vannør og kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. KONSEKVENSEN ER AT BYGNINGSDELER ER FARETRUDD FOR Å RISIKO FOR NEDSATT FUNKSJON, FUNKSJONSSVIKT ELLER ANDRE ALDRINGSRELATERTE PROBLEMER. Bygningsdelen er skilt, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftinger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avlepersør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. KONSEKVENSEN ER AT BYGNINGSDELER ER FARETRUDD FOR Å RISIKO FOR NEDSATT FUNKSJON, FUNKSJONSSVIKT ELLER ANDRE ALDRINGSRELATERTE PROBLEMER. Bygningsdelen er skilt, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskifting kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Sluk under dusjkabinettet er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. KONSEKVENSEN ER AT FORHOLDET KAN MEDFØRE BEHOV FOR YTTERLIGERE TILTAK NÅR SLUKET SKAL RENSES.

Tilluftspalte eller lignende er ikke etablert. KONSEKVENSEN ER AT FORHOLDET MEDFØRER REDUSERT VENTILERING AV VÅTROMMET NÅR DØREN ER LUKKET. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalerovering, og erfaring viser at igangsettning av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avbryter ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Oppsummering



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Kjøkken fra 2021.
Profilerte fronter.
Benkeplate med laminert overflate.
Kjøkkenvask med armatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående stekeovn og platetopp.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannør av kobber.
Synlige avløpsrør av plåst og støpejern.
Gulvfliser belagt med laminat.
Veggfliser.
Malte fliser i himling.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2

Vannør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. KONSEKVENSEN ER AT BYGNINGSDOLEN ERFARINGSMESSIG HAR RISIKO FOR NEDSATT FUNKSJON, FUNKSJONSSVIKT eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. KONSEKVENSEN ER AT BYGNINGSDOLEN ERFARINGSMESSIG HAR RISIKO FOR NEDSATT FUNKSJON, FUNKSJONSSVIKT eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rennøryeelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannør av kobber.
Vanninnsaksrør i plåst.
Hovedstoppkran er plassert på vanninnsaksrør.
Hovedstoppkran er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør i plåst og støpejern.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Varmtvannsbereder fra ukjent årstall plassert på vaskerom fjeller

TG 2

Vannør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Innvendig stoppekran

Innvendig stakeluke

Avløper (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Varmtvannsbereder

Andre rom

Gulvfliser belagt med laminat. Veggfliser av malte fliser, tapet og veggplater. Himlingsflater med takpanel av typen Forestia Premium ceiling og malte fliser. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Overflate gulv

Det er registrert lekk i dører av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fasslå med visuell inspeksjon alene. KONSEKVENSEN FORSLÅTT TILTAK ER VIDERE overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Rom under terreng

Underetasjen er innredet med boder og felles vaskerom. Etasjen har synlig støpt gulv. Veggflater med murpuss. Panelbord og plater i himling. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1

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

Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Overflate vegg

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grummur/gulv mot grunn. KONSEKVENSEN ER AT FORHOLDET skyldes fuktvaringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekk om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Overflate gulv

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. KONSEKVENSEN ER AT FORHOLDET skyldes fuktvaringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktspærre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktskade i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktspærre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Annet

Det observeres takplater som vurderes å være asbestholdige. Asbest i materialer som er uskadde medfører ikke nødvendigvis noen helse risiko, men hvis blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften. KONSEKVENSEN ER DERFOR AT ARBEIDER PÅ BYGNINGSDOLEN SOM REGEL MÅ utføres av godkjente saneringsfirmaer, noe som medfører ekstra kostnader og sikkerhets hensyn. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av fagkyndige med spesialkompetanse, når/hvis eventuelle arbeider skal iverksettes.

TG1U

Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført

På grunn av konstruksjoner av synlig mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltakning. Forholdene i konstruksjonen er derfor ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer, vurderes å ikke kunne utelukke fuktighet i konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekk om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via tatluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er kledd med panelbord. Synlige taksperrer.

TG 1

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

Inspeksjonsmulighet og ventilasjonskanaler

Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktrø, vegger, gulv, o.l.) - Statisk (synlige deformasjoner og skjivheter) - Kondensisolerings av rør og ventilasjonskanaler

TG 2

Ventilasjon, oppbygning og materialbruk

Luftfuktigheten mellom taksperrene er stedvis tett med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. KONSEKVENSEN ER AT UTSKRIFTELIG VENTILASJON KAN MEDFØRE FUKTSKADER GRUNNET KONDENS, SNEVMELING OG LIGNENDE FORHOLD. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.



Illdsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra uljent årstall. Peisovn med glassdør i stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen - Illdsteder

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper
Rekkverkhøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det registreres følgende:
Trappen har ikke håndløper på begge sider.



Etaseskille og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etaseskille av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfældige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 2 2. Etasje
På stue er det på tilfældige punkter målt lokale høydeforskjeller: opp til 1/4 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterflledning av stående trelledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Synlige skjevheter eller deformasjoner
-  TG 2 Overflatebehandling
Det er stedvis siltasje på ytterledningens overflatebehandling. Konsekvens er at siltasjen reduserer flledningens beskyttelse, noe som kan for korte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.



Ytterflledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)
Ytterledningens materialer viser stedvis tegn til begynnende nedbrytning og eldre. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskifting hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Lufting av ytterflledning
Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterflledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuelt fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, sikt at lokal reparasjon eller utskifting kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

-  TGU Gnagersikring
Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterflledningen er sikret mot imtrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.


Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med glassfelt fra 2026 (2. etasje). Boligen har entrédør med glassfelt fra uljent årstall (hovedinngang). Balkong med karm/ramme av tre fra uljent årstall. Vinduer med karm/ramme av tre fra 2019/2020 (2. etasje). Vinduer med karm/ramme av tre fra uljent årstall (1. etasje).


-  TG 2 Ytterdører og omramming
Det registreres følgende avvik på entrédør (1. etasje):
Døren viser tegn til siltasje, eldre og punktvis fuktskader. Konsekvens er at døren har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifting.
-  TG 3 Vinduer og omramming
Det registreres følgende avvik på balkongdør:
Døren har betydelig siltasje, og det er registrert skader/funksjonssvikt. Konsekvens er at dørens levetid vurderes som passert. Foreslått tiltak er komplett utskifting. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting av dør. (TG3)
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
Vannbord/beslag har utstrekkelig fall og er ikke ferdigstilt etter montering av nye vinduer, dette gjelder også omramming til vinduene. Dette gjør at vann blir stående og kan trekke inn i konstruksjoner.
Konsekvens er økt risiko for fuktoppptrekk/fuktskader i vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 – 50 000

Yttertak


Yttertak av saltakkonstruksjon. Urvendig belagt med skiferstein (antatt å være skiferstein), Renner og nedløp i metall.


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

-  TG 2 Inspeksjonsmulighet
Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for siltasje, skader eller fallutførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.


-  TG 2 Takrenner og utvendige nedløp
Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til siltasje og eldre. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

-  TG 3 Tekking (med tilhørende beslag)
Taktekkingen (med tilhørende beslag) har høy alder, betydelig siltasje og det er registrert punktvis skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres. Foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

-  TG 2 Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende
Vindskier viser tydelige tegn til siltasje og eldre, med synlige tegn på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge omfang og eksakt tilstand.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

-  TGU Undertak (inkluderer åløyfer, leker og infestninger)
Ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige årsaker.

Ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige årsaker.

-  TG 2 Takgjemomføringer (takhatrer o.l.)
Ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige årsaker.

Skorsteiner (over tak)

Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg til skorsteinen. Tilstand og utførelse er derfor uljent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 4 m². Rekkverkshøyde er målt til 0,92 meter. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

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

Konstruksjon og fundamenter

TG 2 Tilsted på rekkverk og overflatematerialer

Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forlenge levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på slit. Foreslått tiltak er at det iverksettes forbyggende vedlikehold.

HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilsvarende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på betaningsdispunktet). Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong/lettklinkerelamenter. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2 Grunnmur og fundament

Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overfatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunn. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i rør, andre er avdukket over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.

TG 2 Helhetsvurdering

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

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

Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktspærre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktspærre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvanding/opptaking som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskifting kan iverksettes ved behov.

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskifting hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Oppsummering

Stikkledninger og tanker

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

TG 1

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

Utvendige vannledninger

TG 2

Utvendige avløpsledninger

Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningssiden erfaringsmessig har risiko for nedsett funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningssiden er sjått på den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskifting eller innvendig rehabilitering/romnyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med ståplåter. Pulltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Konstruksjonen er isolert.

TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fasadmateriale viser vedvarende tegn til slitasje, begynnende nedbrytning og elb. Konsekvensen er svekket beskyttelse av materialene og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskifting hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Yttertalet (med tilhørende bygningsskader) viser begynnende tegn til slitasje og elb. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktrekking har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningssiden erfaringsmessig har risiko for nedsett funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at lokal reparasjon eller utskifting kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Porten viser tegn til slitasje, og begynnende tegn på skader/nedsett funksjon. Porten har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningssiden erfaringsmessig har risiko for videre nedsett funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifting hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Oppsummering

Basert på bygverket samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskifting hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forvring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsettning av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

Foreligger det et tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Itillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demonstrering (for eksempel av sløttings og dekoder) eller lignende, delvise kontroller. Det preseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er hovedsak begrunnet til undersøkelsene som beskrives i forskrift til avhendingslova (tryggere boligkjøp) § 2-16, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert, med samsvarshøring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

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

Ja

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

Ukjent årstall

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget:

Nei

Finneres det kursforetak, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja

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

Nei

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

Nei

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei

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

Nei

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Byggetegninger ikke fremlagt:

Er det avdekket boder-oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) bygget og godkjent:

Ikke relevant

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende 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 boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei



Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er brannakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskilnende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eters 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 brannskilnende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei

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

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyr/vakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja

Avklaring av behov for videre kontroll av brannakkyndige

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Ja

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei

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

Nei

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

Ikke relevant

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjerntmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke framgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige fall i datasettgrunnlaget og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringstidspunktet. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggers boligstandard), 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. Forvalg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgraders»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggers boligstandard). 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 boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsrapport viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser (NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen.

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlagning og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlagning.
- Punkt 2 - Den bygningsakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktstjølder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeleasje):

A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftstøjerom):

A.2.6.2 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)

Utdøder og skorsteiner inne i boligen:

- Punkt 8 - Den bygningsakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ledsted, og på fundament for murt peis 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 høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tøking (undertak sløyfer, løster og yttertekning) inkludert grøntromer, alle typer belag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, taklukk og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal spørre eier om materiale, alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etter spørre dokumentasjon fra tilstandsrapport.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, aneks, urebod og naust

undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep).

Minde bygninger som duktehus, vedskål, små drivhus, postkassetasiver, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens

innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt

Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er

denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

Amund Selbo

Signatur bygningsakkyndig:

Mobil: 99617222



Egenerklæring

Prestegårdstordet 10, 3440 RØYKEN

08. Jun 2016

Informasjon om eiendommen

Adresse
Prestegårdstordet 10

Postadresse
Prestegårdstordet 10

Eiendomsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

17.08.2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Flyttet inn våren 2019.

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Ketseraus, Jane Heléne Olsen

Forbehold

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

Boilgjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjennet. Disse forholdene kan ikke gøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boilgjøper 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

Beskriv feilen og omfanget

Sprekke i sistene, vask og dusjkabinett, men ingen lekkasje av den grunn.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jeg oppdaget vann på gulvet i trappegang etter jeg var bortreist en langhelg på høsten i fjor.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Forreid kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vinduer.

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget

Tja...., jeg har ikke greie på det, men ser ut som noe saltnalag i kjeller.

8 Er det utført arbeid med drønering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årsnall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Forrell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet fra skruskringer til vippeskringer.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Raufoss Installasjon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årsnall

2021

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Forrell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet deler av det elektriske, så det ble skjult i vegg. Spotter i tak på kjøkken.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hinsker ikke. Må sykke

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årsnall

2026



10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.4 Forrell kort hva som ble gjort av faglærte

Startførte det skjulte elektriske i gang og spotter i gang.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Boilelektriker

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årsnall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Forrell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet hovedavløpsrør, festet vannmåler, etc. Se dok.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggemester Borregaard

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tom/suert eller fylt igjen?

Det er vel det som står i trappegang i.1. etg. Men vet ingenting om det.

15 Har det vært feil på varmenlegg eller ventilasjonsanlegg?



Egenerklæringskjema

Name

Jane H Olsen Keiseraas

Date

2026-06-08

Identification



Jane H Olsen Keiseraas



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

Matrikelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikelens registerbetegnelse og adresse

Gårdsnr 210, Bruksnr 1, Feste nr 57

Kommune:

3203 Asker

Adresse:

Veiladresse:

Prestegårdstredet 10, gate nr 21192

1906 Røyken

Oppdatert:

01.01.2024

Valgkrets:

10 Midbygda

Kirkesogn:

1070501 Røyken

Tettsted:

2154 Røyken

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jane H Oisen Keiseraas

08/06-2026

16:53:13

BankID OICD

High

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg. landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall telger:	1
Etableringsdato:	21.05.1962	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Ja
Areal:	1 127,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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 matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

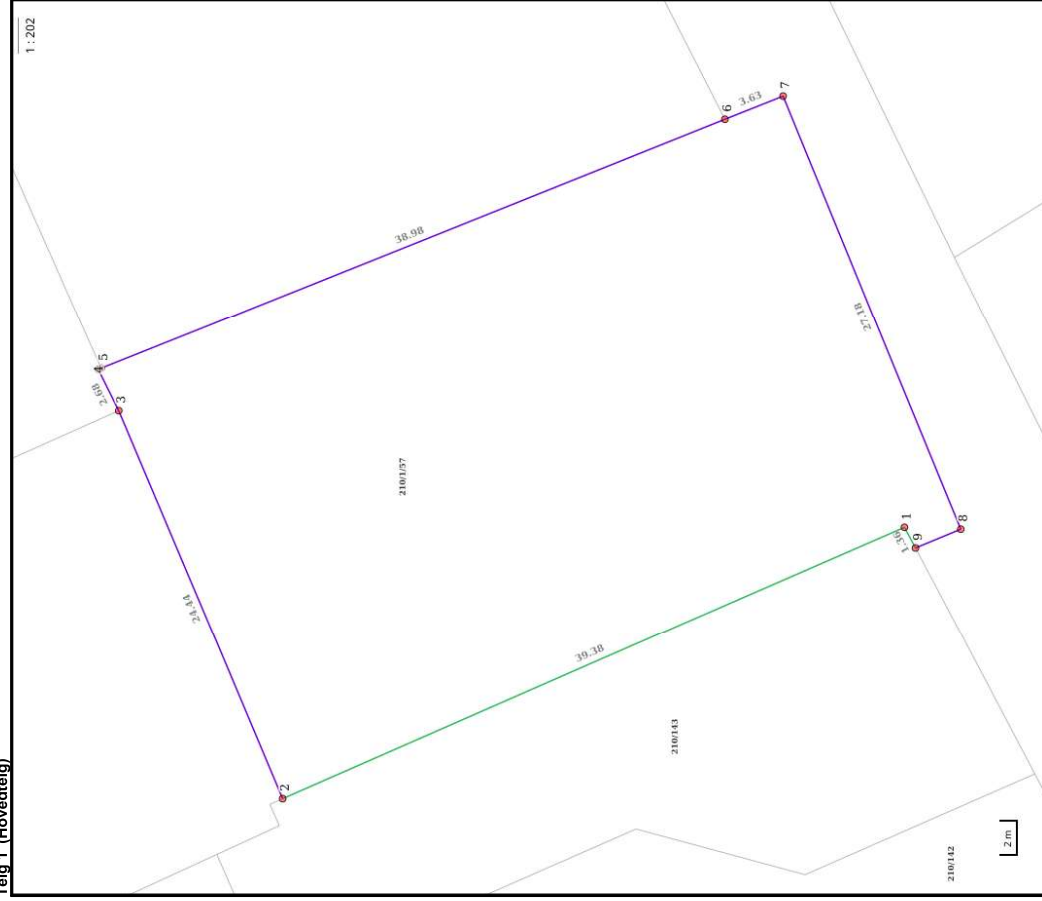
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Ommummerering	01.01.2024	Mottaker	3203/210/1	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3203/210/12	0,0
		Mottaker	3203/210/19	0,0
		Mottaker	3203/210/113	0,0
		Mottaker	3203/210/118	0,0
		Mottaker	3203/210/123	0,0
		Mottaker	3203/210/131	0,0
		Mottaker	3203/210/133	0,0
		Mottaker	3203/210/133/1	0,0
		Mottaker	3203/210/133/2	0,0
		Mottaker	3203/210/136	0,0
		Mottaker	3203/210/144	0,0
		Mottaker	3203/210/156	0,0
		Mottaker	3203/210/157	0,0
		Mottaker	3203/210/157/1	0,0
		Mottaker	3203/210/157/2	0,0
		Mottaker	3203/210/162	0,0
		Mottaker	3203/210/170	0,0
Ommummerering	01.01.2020	Mottaker	3203/210/1	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3203/210/12	0,0
		Mottaker	3203/210/19	0,0
		Mottaker	3203/210/113	0,0
		Mottaker	3203/210/118	0,0
		Mottaker	3203/210/123	0,0
		Mottaker	3203/210/131	0,0
		Mottaker	3203/210/133	0,0
		Mottaker	3203/210/133/1	0,0
		Mottaker	3203/210/133/2	0,0
		Mottaker	3203/210/136	0,0
		Mottaker	3203/210/144	0,0
		Mottaker	3203/210/156	0,0
		Mottaker	3203/210/157	0,0
		Mottaker	3203/210/157/1	0,0
		Mottaker	3203/210/157/2	0,0
		Mottaker	3203/210/162	0,0
		Mottaker	3203/210/170	0,0
Feilretting	02.11.2018	Avgiver	3203/210/157	0,0
	Matrikkelført:			
Etablering av feste	27.12.1961	Avgiver	3203/210/1	-1 067,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3203/210/157	1 067,0

Oversiktskart



- Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
- Hjelpelinjer**
- Vannkant
 - Veikant
- Symboler**
- Bygningspunkt
 - Seirak kulturminne
- se ambias.com/seirak for farge­klar­ning

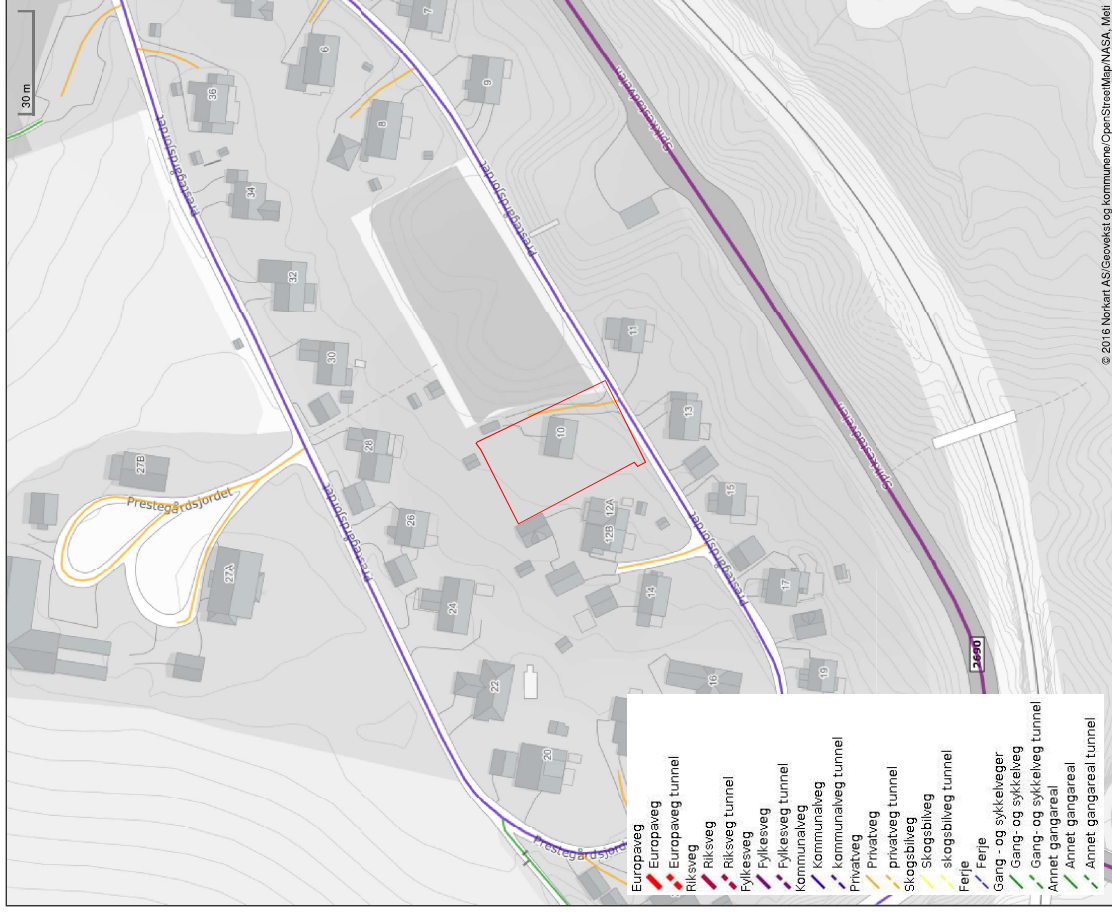
Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
- Hjelpelinjer**
- Vannkant
 - Veikant
- Symboler**
- Bygningspunkt
 - Seirak kulturminne
- se ambias.com/seirak for farge­klar­ning



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 210/1/57/



Det tas forbehold om feil/feil eller ufullstendigheter i opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følger av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

© 2016 Norkart AS/Geosveket og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meil

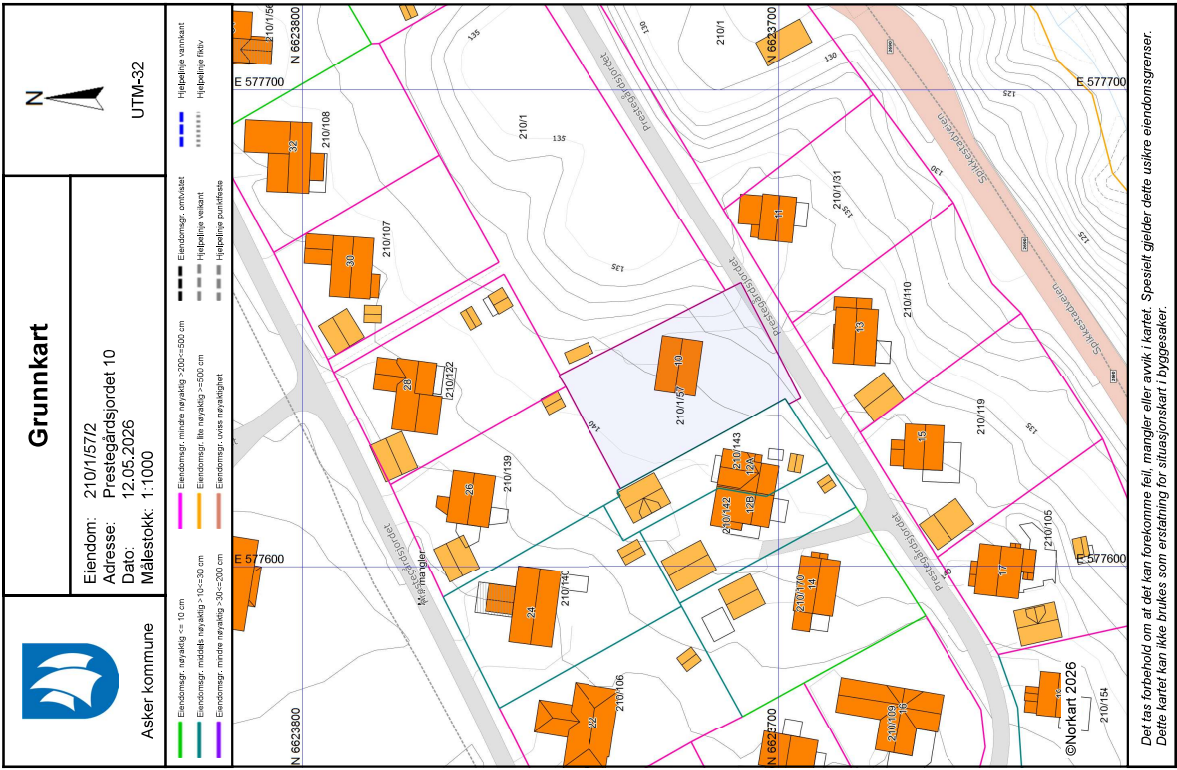
Areal og koordinater
Areal: 1 127,80m²
Arealmerkead:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning		Lengde ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
Punkt	Nord	Øst						
1	6 623 698,60	577 635,25	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 623 733,12	577 616,30	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 623 744,63	577 637,86	Digitalisert på dig.bord fra strekkkart: Papirtopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 623 746,03	577 640,14	Digitalisert på dig.bord fra strekkkart: Papirtopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 623 745,87	577 640,23	Digitalisert på dig.bord fra strekkkart: Papirtopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 623 711,12	577 657,90	Digitalisert på dig.bord fra strekkkart: Papirtopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 623 707,88	577 659,54	Digitalisert på dig.bord fra strekkkart: Papirtopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 623 695,34	577 636,43	Digitalisert på dig.bord fra strekkkart: Papirtopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 623 697,86	577 634,11	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(*) 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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan, PBL 1985

Område for jord- og skogbruk

Grense for bevaringsområde

Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan, PBL 2008

Stasjonsgrense

Angitthensynsgrense

Kjørefveg

Annenn vegggrunn - grenstareal

Bane (nærmere angitt baneformål)

Kollektivholdeplass

Naturområde

Faresone - Ras- og skredfare

Stasjons - Radisone iht. T-1442

Angitthensynsgrense - Gul zone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan, PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Faresonegrense

Regulert senterlige

Regulert kantkjørebane

påskriftfelt navn

Abc

Abc

påskrift plantebil



Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 210/1/57/2

Adresse: Prestegårdstjodet 10

Dato: 12.05.2026

Målestokk: 1:1000

Vannledning

Overvannledning

Spilteknikkledning

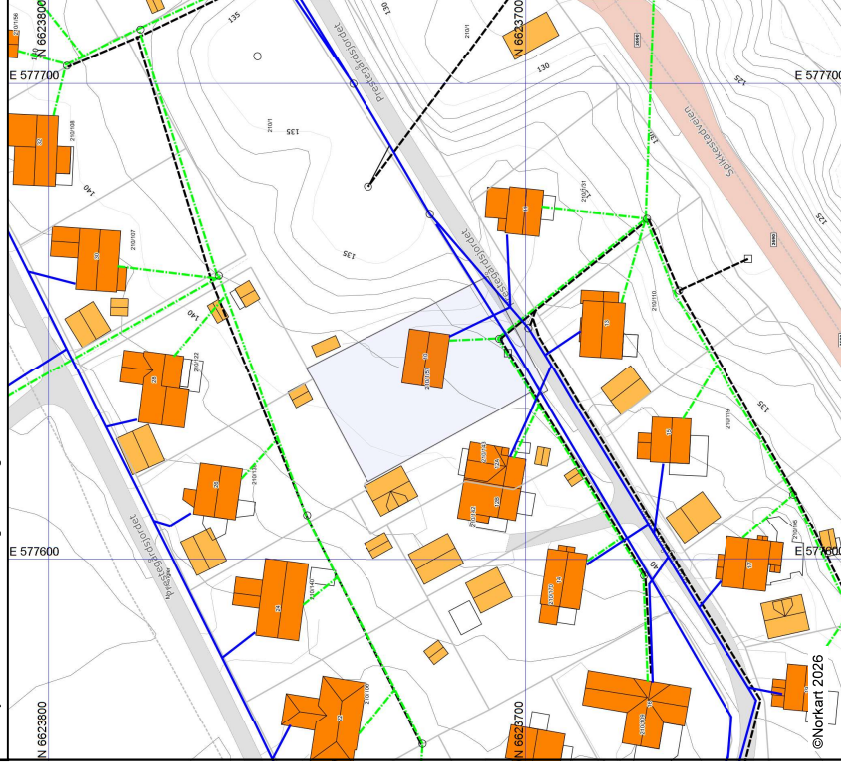
Allep. felles

Kum

Hydrant

Stikk

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



©Norkart 2026

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



Utskriftsdato: 12.05.2026

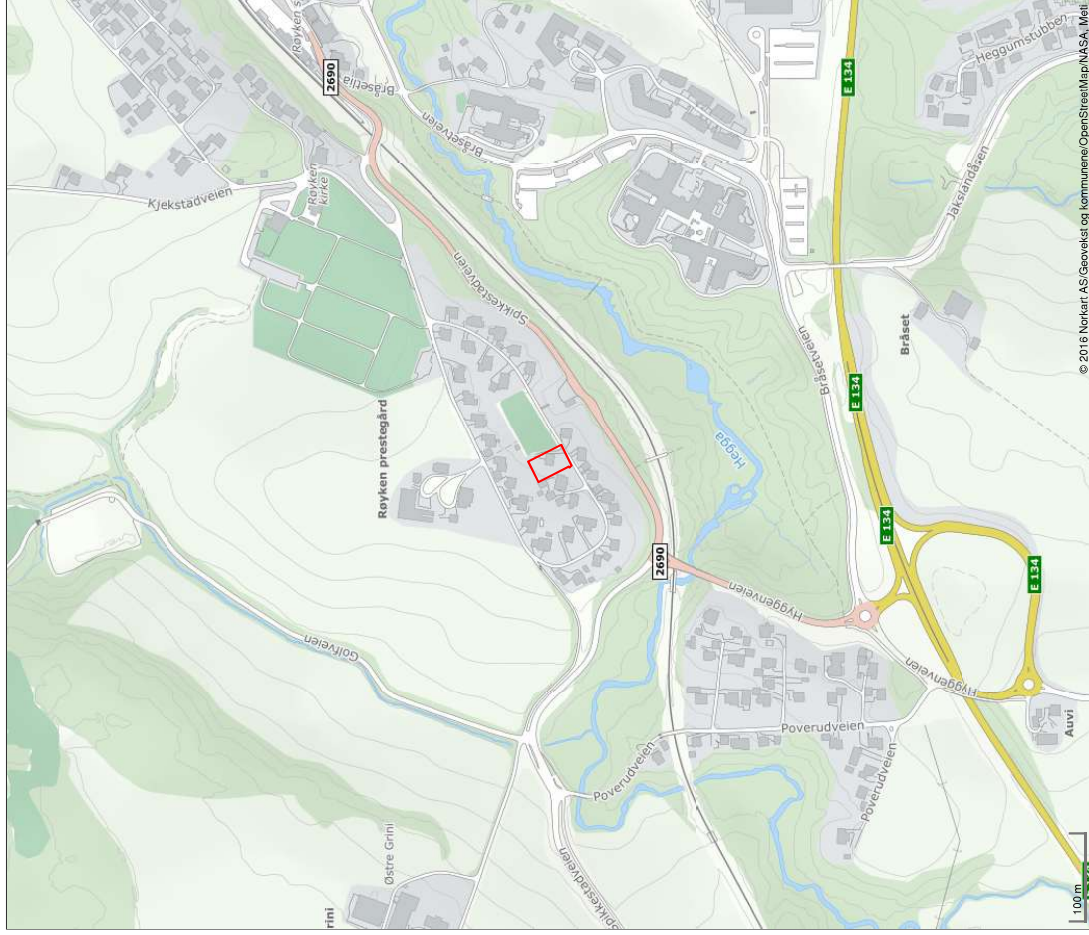
Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Oversiktskart for eiendom 3203 - 210/1/57/

Utskriftsdato: 12.05.2026



© 2016 Norkar, AS/Gaovest og kommune/OpenStreetMap/NASA, IMØI
Det tas forbehold om nøyaktigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke finnes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragslakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Asker kommune			
Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	210	Bruksnr.	1	Festnr.	57	Seksjonsnr.	2
Adresse	Prestegårdstjødøet 10, 3440 RØYKEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023

Bestemmelser https://www.aser.kommune.no/2023-dokumenter/15389/202100_Bestemmelser_oppdatert_05_05_2025.pdf

Delareal	1 128 m ²
Delareal	1 128 m ²
BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord	KPB
BestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 128 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse Náværende
Delareal	1 128 m ²
BestemmelseOmrådenavn #7Prio. vekstområde	KPB
BestemmelseHjemmel	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
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdate: 12.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	210	Bruksnr.	1	Festenr.	57	Seksjonsnr.	2
Adresse	Prestegårdsgjerdet 10, 3440 RØYKEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 335,56 kr
Feiing	135,20 kr
Renovasjon	5 280,00 kr
Vann	3 222,00 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.

Frem Eiendomsmegling AS
Postboks 83
3476 Setre
Katharina Bråten

Vår dato: 10.06.2026
Deres dato:
Vår ref.: 26/1425 - 5 / RUNSOR
Deres ref.:
Med:
Grademg:

Røyken prestegard - Informasjon om festeforhold ved ukjent ny fester - K00002673

Vi viser til din søknad om overføring av festerett hvor ny fester er ukjent. **Når ny fester blir kjent, må du fylle ut skjemaet «Informasjon om ny fester ved overføring av festerett» på www.allstad.no.** Link til skjemaet finner du her: [Overføring av festerett og innhente informasjon | Allstad](#)

I tillegg må ny fester fylle ut «Egenerklæring om festeformål». Dette skjemaet ligger ved dette folgebrevet og må lastes opp når du sender inn informasjon om ny fester. Allstad ber om å få opplyst om når overtagedsdatoen er, slik at tidspunktet for endring av festeavgiften blir riktig. Legg inn dato på vedlagt egenerklæringskjema.

Overføringen kan behandles elektronisk eller manuelt. Når vi har mottatt skjemaet med informasjon om ny fester, vil videre prosess være avhengig av hvilken behandling du velger:

Alternativ 1: Manuell behandling:

- Tillegg til festekontrakt sendes via e-post til den som søker om overføring. Kontraktstillegget er en oppdatering av den eksisterende festekontrakten og vil bli arkivert på festekontrakten.
- Partene signerer og sender inn kontraktstillegget til Allstad per post.
- Når Allstad har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegistret vårt og returnerer et eksemplar som skal følge skjøtet til tinglysing. Kontraktstillegget erstatter da grunneiers signatur i skjøtet.

Alternativ 2: Elektronisk behandling:

- Kontraktstillegg sendes direkte til tidligere og ny fester via postens signeringsløsning. Vær oppmerksom på at e-post med vørsel om signering oppdrag kan havne i søppelpost. Det er også mulig å gå direkte inn på signering.posten.no for å signere.
- Når vi har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegistret vårt og sender dere erklæring om samtykke til overføring av festerett, som skal følge skjøtet til tinglysing.

Opplysningsvesenets fond og Clemens Eiendom ble fra 1. september 2024 til Allstad AS.

Postboks 535 Sentrum, 0105 Oslo Telefon (+47) 23 08 15 00
Beskaffelse, Radhusgata 1-3, Oslo www.allstad.no Org.nr.

Allstad

Det påløper et administrasjonsvedlegg på kr 4 600,- for grunneiers arbeid med overføringen. Faktura sendes i egen forsendelse, samtidig som kontraktstillegget/erklæring om samtykke til tinglysing returneres. Rekvirent av søknad om overføring er ansvarlig for at administrasjonsvedlegget betales. Ved forsinket betaling påløper lovens forsikelsesrenter, purte- og inkassogebyr.

Festeavgiften er KPI-regulert til kr 7 825,-.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festeromt. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Informasjon om festetomt

Matrikkel: 3203-210/1/57/0
Kontraktstnr: K00002673
Fester:
Jane Helene Olsen Keiserås

- Nåværende festeavgift for overføring er kr 5 979.
- Ny festeavgift vil bli kr 7 825,-.**
- Neste ordinære regulering av festeavgift er 2036.
- Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefesteovens bestemmelser.
- Festeavgiften er engangsløftet.**
- Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
- Det er p.t. ingen utestående krav hos Allstad.

Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. Allstad har for å sikre en smidig gjennomføring av avtalen ved årlig betaling, fremtidige overføringer og reguleringer, besluttet å endre betalingsdato fra 1. april til dato for kontraktsinngåelse (kontraksdato). Årlig festeavgift skal betales forskuddvis. Dette kan gjøres i henhold til kontraktsvilkårene i festekontrakten.

Perioden fester betaler for vil da til enhver tid være ajour. Betalingsdatoen/forfall for årlig festeavgift settes til 1. dag i måneden kontrakten ble inngått eller 1. dag i påfølgende måned dersom kontraktsdato er senere enn den 1. dag i måneden.

Utsendte faktura 2026 med forfall april 2026 gjelder for betalingsperioden fra 01.08.2025 til 31.07.2026. Ny betalingsperiode blir fra 01.08. til 31.07. og faktureres forskuddvis med forfall 01.08.

Festeavgift forskudd for ny fester (Ny avgift, trukket fra allerede fakturert gammel avgift for perioden) fra overtagedsdato frem til nytt hovedforfall 01.08.2026 (kontraktsmåned).

For å gjennomføre dette, vil det bli oversendt faktura til megler/fester på:

- **Faktura på festeavgift frem til neste hovedforfall til ny fester.**
- **Faktura på adm. vederlag.**

8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600,-** for dekning av grunniers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtfestelovens bestemmelser. Innløsningsutspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtfestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være unnlige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?

I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formalsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidstefte i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?

Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.

Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt for Allstad godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?

I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festerens bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festeres egne tiltak. Normalt vil festeres tiltak være festeres opparbeidelse inne på tomten.

I festerhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsloftet)begrenser tomtfesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festeres bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Allstad

Runa Soroknes
Kontraktforvalter
Runa.Soroknes@allstad.no
90249424

Dette dokument er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Mottakere:
Jane Helene Olsen Keisermas

Postboks 83

3476

Sætre

EGENERKLÆRING FESTEKONTRAKT - FORMÅL

- Royken prestegard – 3203-210/1/57/0
 - Kontraksnummer: K00002673
 - Ny hovedfester navn: , fnr.
- Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen bolig
 - Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen fritidsbolig
 - Jeg/vi bruker IKKE bygningen i hovedsak som egen bolig/fritidsbolig
 - Tomten er ubebygd
 - Bygningen leies ut
 - Bygningen er ubebodd
 - Bygningen brukes i næringsvirksomhet
 - Bygningen brukes delvis til bolig, delvis til næring
 - Annet
 - Overtakelsesdato ved overføring av festeretten _____

Fester sin postadresse fylles ut _____

Sted dato _____

Festers underskrift _____



Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Røyken kommune
 anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 10 b.nr. 1 parsell nr. 17 av

Prestegårdsjordet, nemlig:
 Våningshus av tre i 2 etg. med utbygg i etasje og ildfast tekking
oppført i samsvar med approbert byggessammelsøke

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført stand

Gebyr kr. 50 - er betalt til Røyken herredskassen
Røyken den 12/12-60

Røymannt

Skjempul mbe. m. 35, -

Tomt nr. 17 Prestegårdsjordet.

*Gebyr nr. 1772 18.7.60
 S. B. N. 2115*

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegårdsutlån - skogforvalter - borlfester herved under
 forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

ROYKEN KOMMUNE
 en parsell på ca. **1.067 m²** av **Røyken**

prestegård - kapellangård gårds nr. **10**
 bruks nr. **1** i **Røyken** herred.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser
 som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar
 noe ansvar for:

Fersellen utgjør tomt 17 på tomtplan for en del av Prestegårds-
 jordet - gnr. 10, bnr. 1 i Røyken.

Grensen målt i meter går ut fra bolt i tomtens søndre hjørne og
 går mot tomt nr. 18 i nord-nordvestlig retning og rett linje i 40,23
 til bolt, går mot hovedbolt - først i øst-nordøstlig retning og
 rett linje i 27,19 til bolt, går så i syd-østlig retning og
 rett linje i 28,50 til bolt, går langs parsellevet i vest-sydvestlig
 retning og rett linje i 27,18 til bolt i utgangspunktet.

Arialet er 1.067 m².

Ovennevnte grensebeskrivelse er i samsvar med målebruvet over
 tomten etter oppmålingsforretning av 17/10-1960.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festeiden er 99 - nitti ni - år regnet fra 18.7.1961.
2. For festet betales en årlig avgift av kr. 128,- som betales til den, som av depar-
 temetet måtte bli benyndiget til å innkreve avgiften innen 1. oktober hvert år.
 Etter forfall regnes 4 % renter.

Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år — hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirke- departementet — kreve holdt skjonn til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes under hensyn til renrentværet og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.

Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 tvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis menning ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekkrant. Slikt skjonn kan departementet også kreve når festeren med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettinget er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlige gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegården.

Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjenneende eller for naboeiendommen skjenneende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegårdens eier 1ste prioritets panterett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.

For lån eller bidrag av det offentlige (vikes dog prioritert med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller — på særskilt søknad derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan fratelles, når departementet finner å kunne samtykke i det.

6. Umløstelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller umløstelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avløst. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjonn overensstemmende med post 2.

Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeren til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.

8. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke prestegårdens eier eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerdet etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, forsvavidt der ikke treffes annen overenskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

1) Kongeriket Norges Hypotekbank, Smaabank og Boligbanken, Den norske stats husbank, Statens Pensjonskasser, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av kredit- eller hypotekforeninger eller hvor 1ste prioritert for avgiften i andre tilfeller er infalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes bisettelse, hvori mot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långeveren eller vedkommende kommune til festerens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avstiging av parsellen eller deler derav til gæte- og veggrunn eller grunn til krait- og telefonledninger og liknende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen prestegårdens eier og innbetales til departementet uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avstigitte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjonn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnnavstigningen voldrer festeren særlig ulempe.

10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegårdens påhvilende skatter m. v. — Han må også bestrede mulige utgifter til opparbeidning av gæter (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av prestegårdens eier eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) byggnings- eller reguleringskommissjon måtte bli fattet vedtørende parsellen.

11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing samt en innfestningsavgift kr. 25.—.

12. Bebyggelse av parsellen må søye etter den avstigit treis utarbeidede bebyggelsesplan for folket, datert 15/7-55. Særskilt uthus eller garasje kan ikke oppføres på tomt uten departementets samtykke.

13. Festeren må stille kraft-, telefon-, vann- og kloakkledninger lagt over tomt.

14. Vedlikeholdet av tomtefesterne legges i fellesskap etter plan godkjent av kommuningeniøren i Hoyken.

15. Festeren plikter å bære sin del av utgifter til bebyggelsesplan og kartar.

16. Av og blandt tomtefesterne velges en tilsynskomite som skal ha tilsyn med at festerne holder skikkelig, støft og vedlikehold i samsatt og ordentlig stand utenfor sin tomt.

Vedlikehold av veg og hovedkloakk plikter tomtefesterne på det utparsellerede areal i fellesskap.

Tilsynskomiteen skal forestå alle felles vedlikeholdsplikter såsom vedlikehold av veggen, stikkrenner og brytting samt vedlikehold av fellekkloakken.

Til dekning av utgifterne ved de arbeider som foretas av tilsynskomiteen innbetales festerne en årlig avgift til en vedlikeholdskasse som en av tilsynskomiteens medlemmer fører regnskap for.

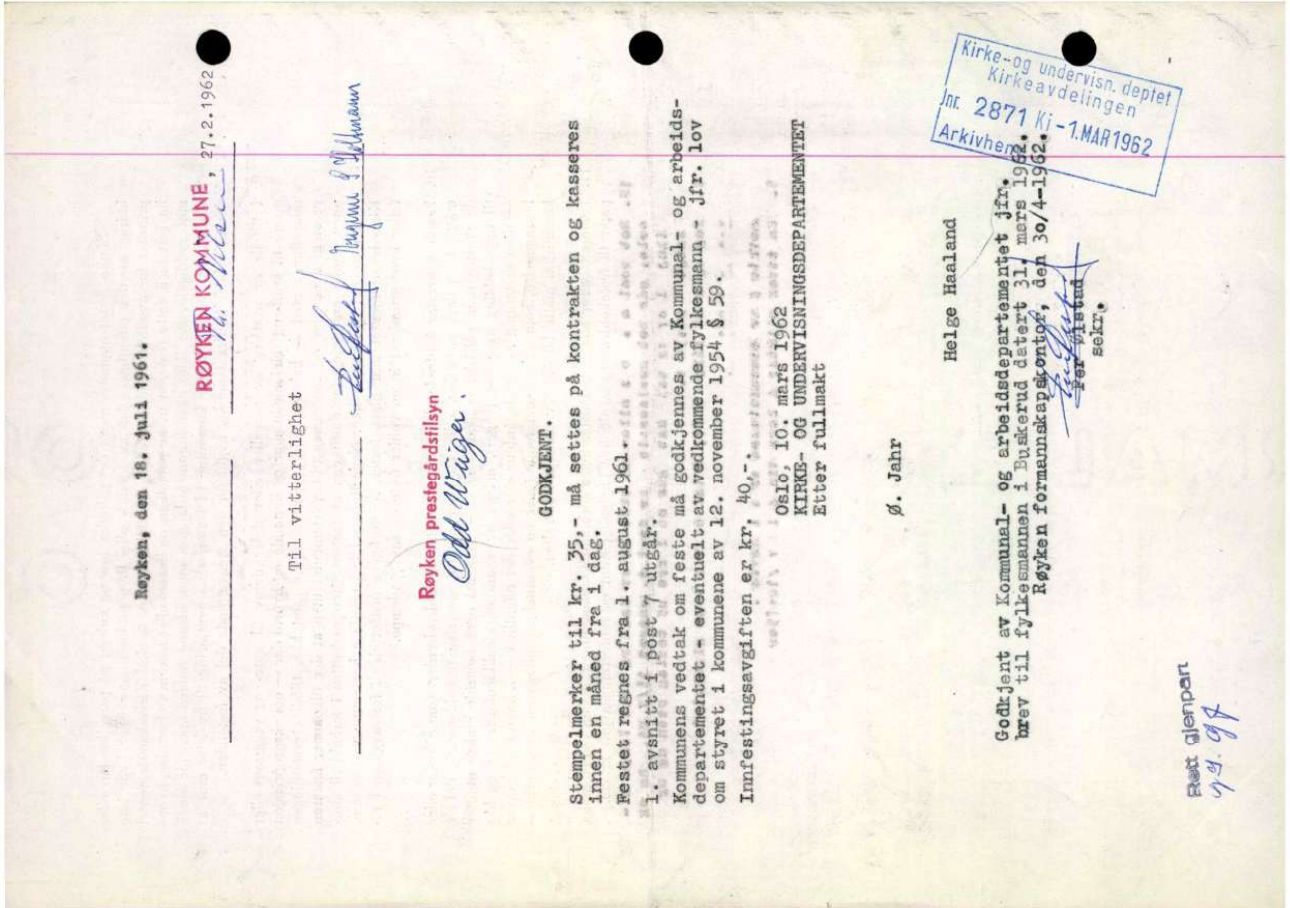
Hvert år holdes "festerrente" for valg av tilsynskomite, godkjenning av regnskapet for siste år og fastsettning av avgiften for neste år.



Merknader:

G.nr.: 210	Bt.nr.: 1	F.nr. 57	Saksj.nr. 2
------------	-----------	----------	-------------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det finnes ingen tegninger for bolighuset/fritidsbygningen på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Daniel Øverbye Andresen 22.05.2026



Nabolagsprofil

Prestegårdsjordet 10 - Nabolaget Røyken - vurdert av 31 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Opplevd trykkgghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



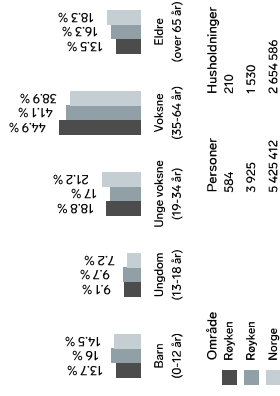
Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Offentlig transport

Grindalen Linje 261	6 min \hat{x} 0.5 km
Røyken stasjon Bus, tog	7 min \hat{x} 0.6 km
Røyken stasjon Linje L1	7 min \hat{x} 0.6 km
Vollen Linje B20, B22	17 min \hat{x} 11.5 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	18 min \hat{x} 11.3 km

Aldersfordeling



Skoler

Mittbygda skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	5 min \hat{x} 3.1 km
Spikkestad skole (1-7 kl.) 402 elever, 20 klasser	7 min \hat{x} 4.5 km
Hyggen skole (1-7 kl.) 104 elever, 7 klasser	7 min \hat{x} 4.8 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	4 min \hat{x} 3.1 km
Røyken videregående skole 820 elever	7 min \hat{x} 4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	19 min \hat{x} 12.7 km

Barnehager

Røyken barnehage (0-5 år) 40 barn	11 min \hat{x} 0.9 km
100-Meterskogen barnehage (1-5 år) 40 barn	16 min \hat{x} 1.4 km
Bitehagen barnehage (1-5 år) 47 barn	16 min \hat{x} 1.4 km

Dagligvare

Spør Røyken Post i butikk, PostNord	10 min \hat{x} 0.8 km
Kiwi Røykentorget PostNord	11 min \hat{x} 1 km

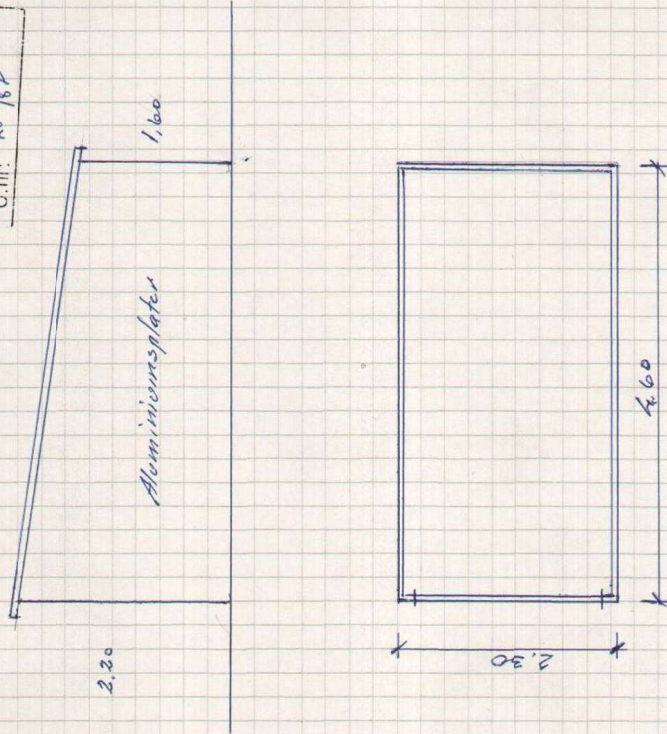


innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2025

Garasje for Oddmar Johansen
Prestegårdsjordet 10
Mål 1:50

ARKIV

BYGNINGSKEMNET
I
RØYKEN
00000 - 4.6.82
J.nr. 289/82



4/10 1982

3/8-82

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Tog

Støynivået
Lite støynivå 95/100

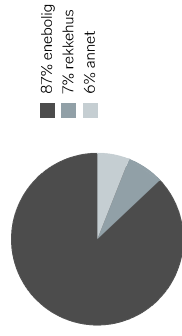
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 94/100

Sport

- Ros-banen
Fotball 17 min ⚡
1,4 km
- Middbygda skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball 4 min ⚡
2,6 km
- Røykenbadet (treningscenter) 17 min ⚡
- Yogahuset 18 min ⚡

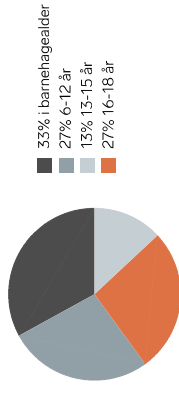
Boligmasse



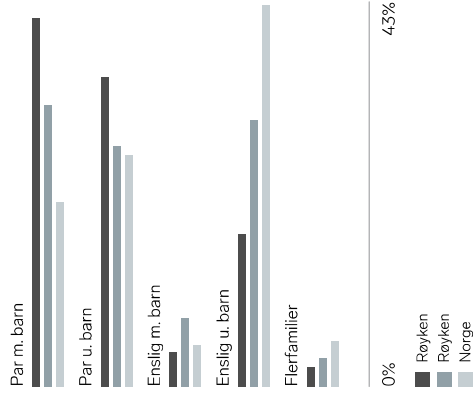
Varer/Tjenester

- Røyken Sentrum 10 min ⚡
- Vitusapotek Røyken 10 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

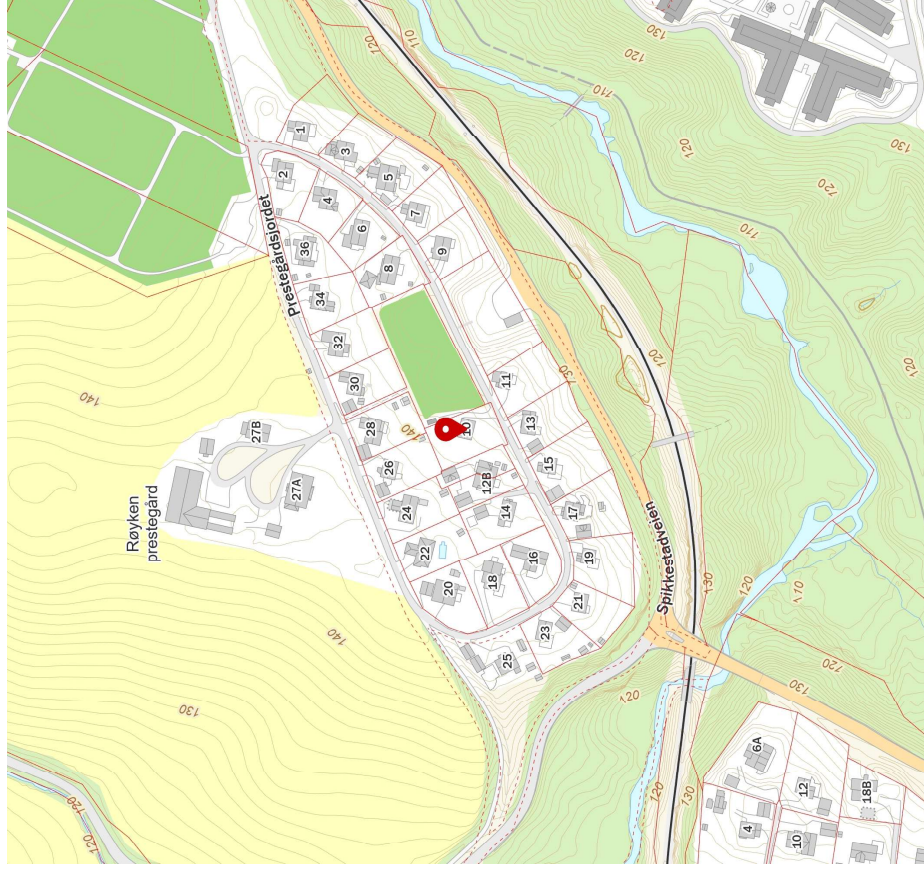
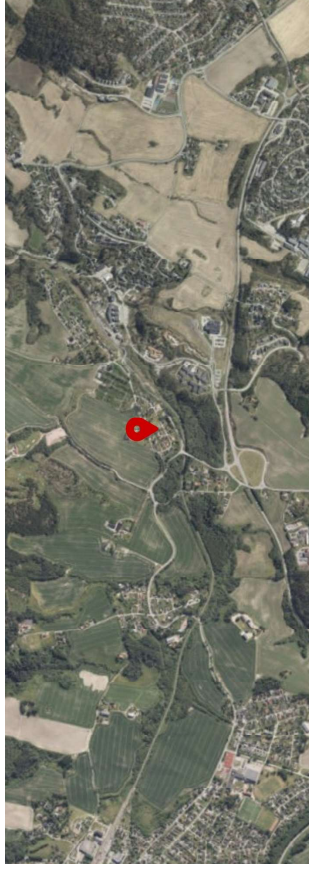


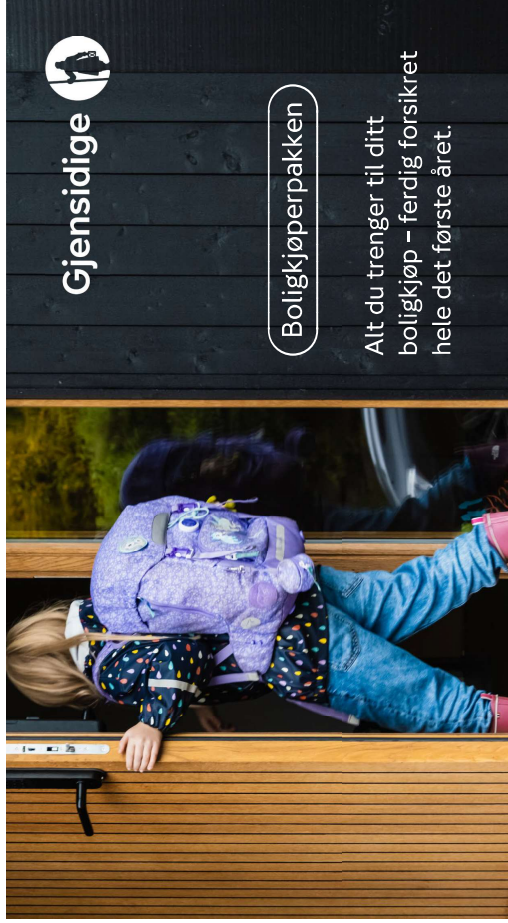
Familiesammensetning



Sivilstand

	Røyken	Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separeert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 bygningforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- 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 LEILIGHET

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakelaktar og skjeggkre

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 bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster kr 19 900,- for hele det første året for frittsstående 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 bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus 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 bygningforsikring 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 boligkjoperpakken@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, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad 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 Blåkra
Kunderådgiver

✉ knb@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 eiendomsmedlingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmedling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmedlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmedlingsloven § 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:

- 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 budforhøysler, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller Mind.
 - 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.
 - 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, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
 - Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
 - 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 budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
 - 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.
 - 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.
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.

VIKTIGE AVTALERETSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angreitt ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr.: _____ Fødselsnr.: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

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

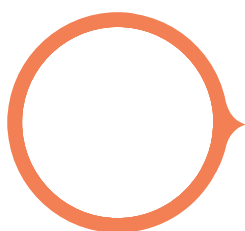
Mobil: _____ Tlf.: _____ Mobil: _____ Tlf.: _____

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

ASKER - Røyken - Lys og solrik 3-roms selveier i
tomannsbolig - Egen hage - Solrikt -
Barnevennlig - 700 meter til sentrum



Katharina Bråten

Eiendomsmegler

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

katharina@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00

www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling