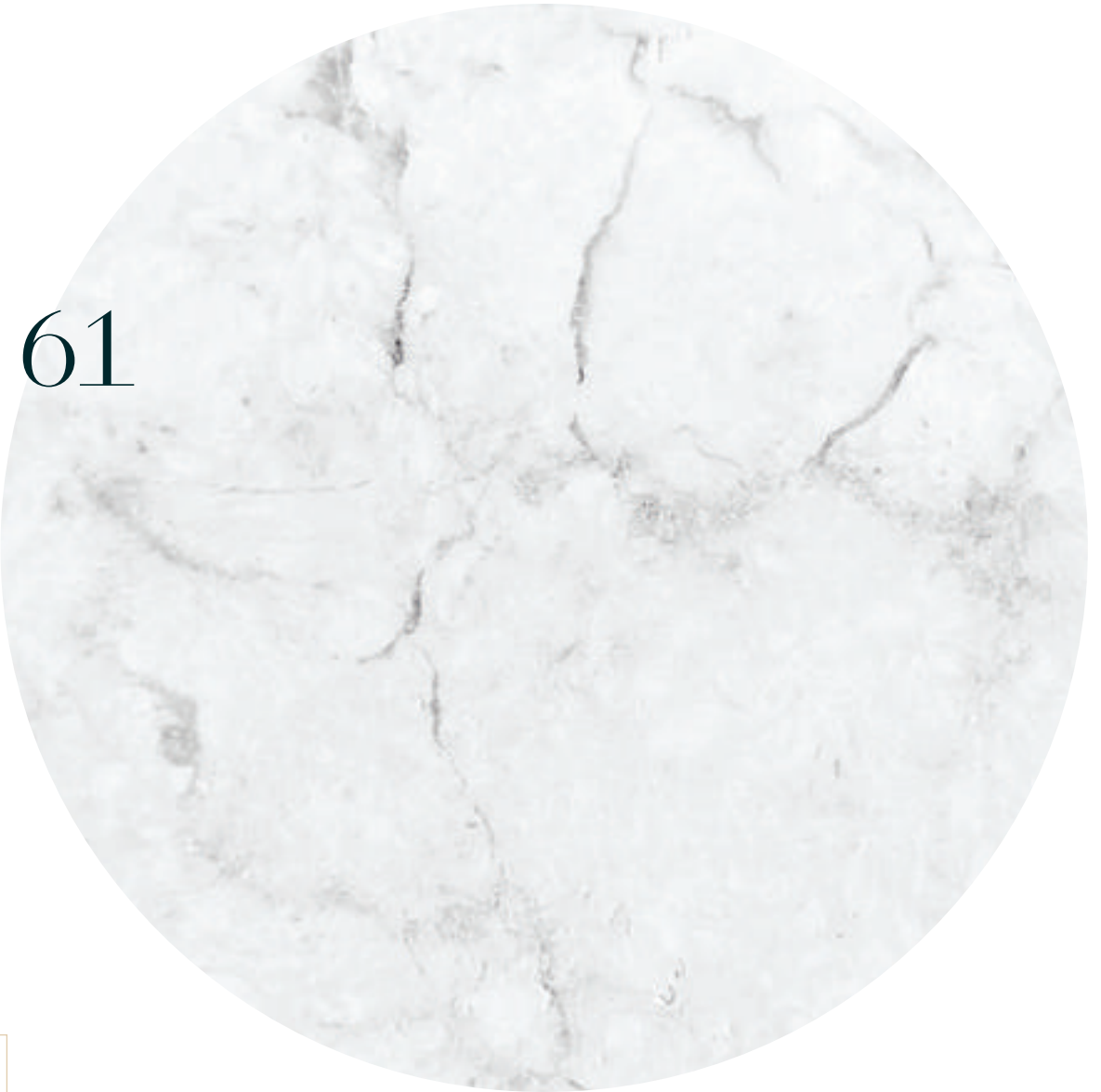


Viernveien 61



Velkommen til

Viernveien 61



Salgsoppgaven produsert 7. mai 2025

Brønnøya

Idyllisk fritidseiendom på Brønnøya – stor tomt, båtplass i et bilfritt øyparadis med sjø og turstier. Garasje på Nesøya

Prisantydning	7 990 000,-
Omkostninger	220 300,-
Totalpris	8 210 300,-
BRA-i	141 kvm
Totalt BRA	143 kvm
Soverom	2
Boligtype	Fritidseiendom
Byggeår	1966

Megler	Jostein Sommervoll
Telefon	995 93 420
E-post	j.sommervoll@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Viernveien 61, presentert av Jostein Sommervoll i Nordvik Asker.

Lengter du etter en fredelig fritidseiendom i bilfrie omgivelser? Brønnøya er et unikt paradis i Oslofjorden – en kort kjøretur fra byen. Det er kort vei til flere idylliske badeplasser og brygger, og øya byr på flotte turmuligheter hele året.

Høydepunkter:

- Garasje på Nesøya med ytterligere 2 biloppstillingsplasser, parkering for totalt 3 biler
- Stor, solrik og pent opparbeidet tomt på 3 338 kvm
- 3 skjermede uteplasser
- Umiddelbar nærhet til sjøen
- Eierandel i båtforening med tilhørende båtplass
- Medlem i privat tennisklubb
- Internett med fiberkabel
- Innlagt offentlig vann og kloakk til både hytte og anneks
- Spesialtilpasset og håndlagete møbler av Caspari Møbelsnekkeriet AS

Arealer og innhold

BRA-i:	141 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	143 kvm
TBA:	114 kvm

Beskrivelse

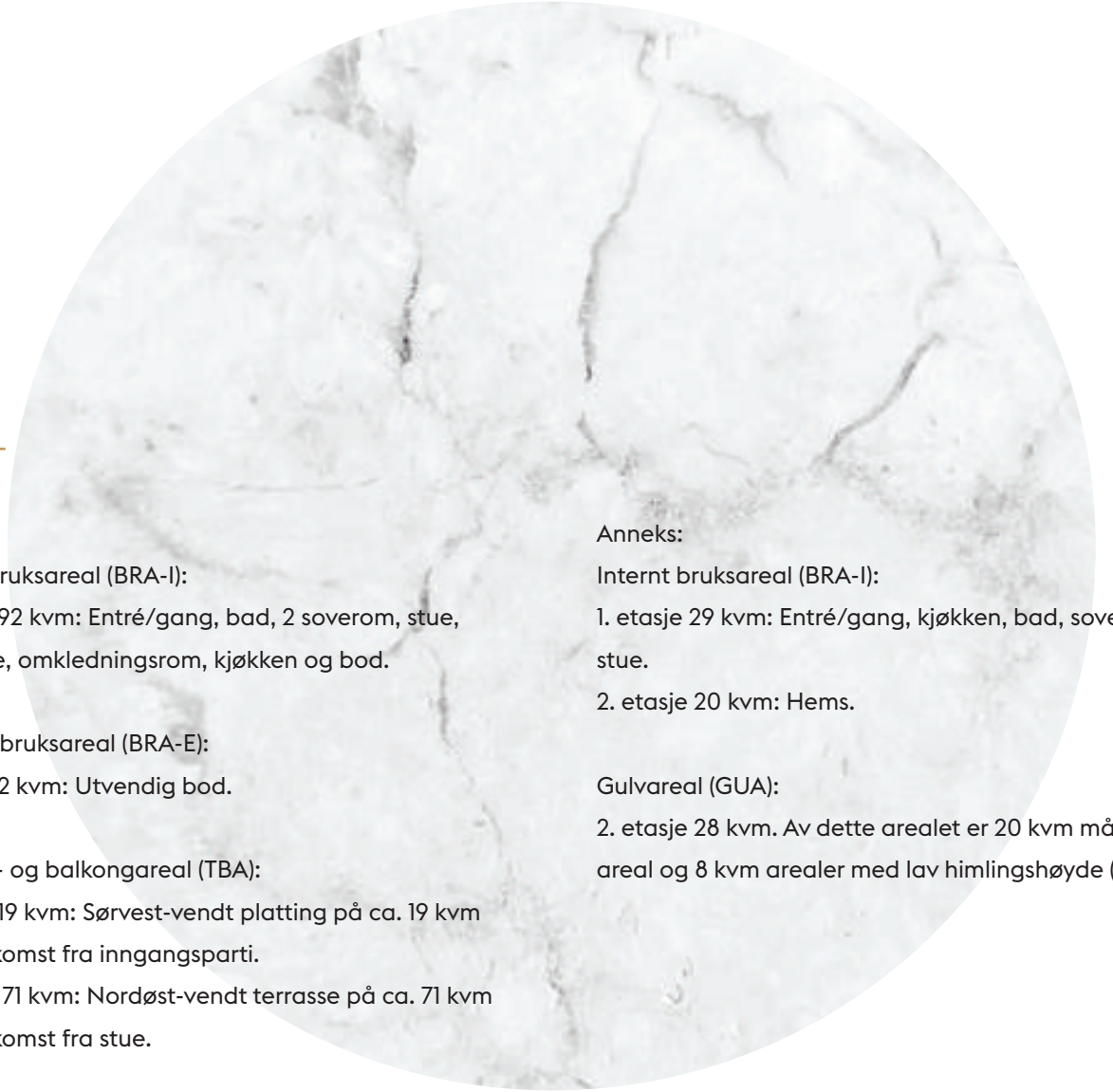
Forklaring areal:

Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 05.05.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Annekset er ikke godkjent for varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".



Hytte:
Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 92 kvm: Entré/gang, bad, 2 soverom, stue, spisestue, omkledningsrom, kjøkken og bod.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
1. etasje 2 kvm: Utvendig bod.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
1. etasje 19 kvm: Sørvest-vendt platting på ca. 19 kvm med adkomst fra inngangsparti.
2. etasje 71 kvm: Nordøst-vendt terrasse på ca. 71 kvm med adkomst fra stue.

Anneks:
Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 29 kvm: Entré/gang, kjøkken, bad, soverom og stue.
2. etasje 20 kvm: Hems.

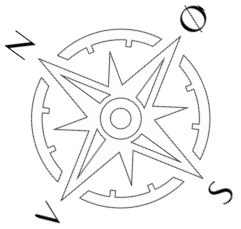
Gulvareal (GUA):
2. etasje 28 kvm. Av dette arealet er 20 kvm målbart areal og 8 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH).

Viernveien 61, 1397 Nesøya

1. Etasje Hytte

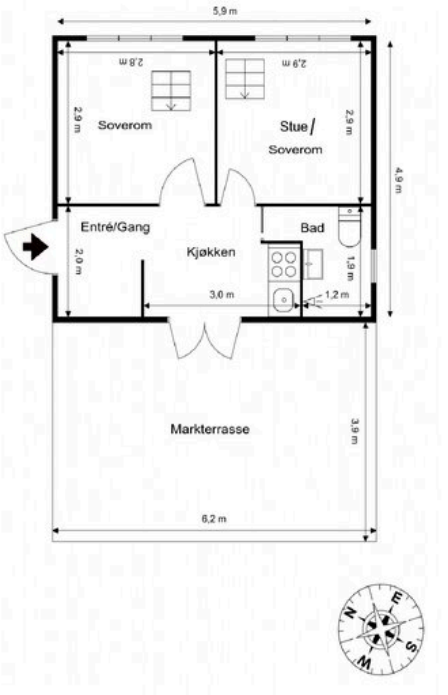


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Viernveien 61, 1397 Nesøya

1. Etasje Anneks

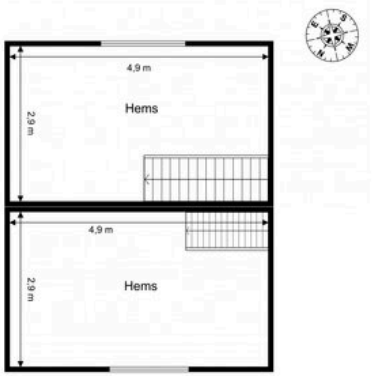


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Viernveien 61, 1397 Nesøya

Hems Anneks



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






















































PRIVAT PARKERING
Borttauing uten varsel







Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til på vakre Brønnøya, like utenfor Nesøya i Asker. Øya er et ettertraktet tilfluktssted i Oslofjorden, kjent for sin kombinasjon av helårsbeboere og fritidsboliger. Her lever man uten biltrafikk, noe som skaper en rolig og avslappende atmosfære. Det er kort vei til flere idylliske badeplasser og brygger, og øya byr på flotte turmuligheter hele året. Det er rundt 200 meter til fergekai.

Selger forteller at det en gang i måneden er pub på det lokale felleshuset. Det arrangeres i tillegg konserter. En gang i uken er det fotball på den lokale fotballbanen.

Daglige innkjøp kan gjøres på nærbutikken Kiwi på Nesøya. For et bredere utvalg ligger Slependen senter like ved, med blant annet Coop Mega, Elkjøp, sportsbutikk og dyrebutikk. Ønsker du flere servicetilbud, finner du både Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter like i nærheten – sistnevnte er et av landets største kjøpesentre. I tillegg er det kort vei til Holmen med både kjøpesenter, svømmehall og et aktivt fritidstilbud.

Fra parkeringsplassen på Nesøya tar det rundt fem minutter med bil til Sandvika, og i rushtiden går det ekspressbusser til Oslo fra IKEA-området. Det går buss fra Sandvika til Nesøya.







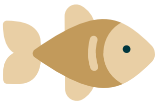




Viernveien 61

Avstand til sjø

102 m



Avstand til byer

Sandvika	4.1 km
Oslo	13 km
Stavanger	289.1 km
Bergen	294.9 km

Aktiviteter

Hvalstrand badeplass	3.1 km
Bærum bowlinghall	4.4 km
Persteilene badeplass	5.8 km
Selvikstranda	5.8 km
Alværn badeplass	5.8 km
Tanum Ridesenter	5.9 km
Blakstad Rideklubb	6.2 km
Ballerud Golfklubb	6.4 km

Sport

Nesøya idrettsanlegg	32 min
Nesbru videregående	3.3 km
Nesbru Trim & Helse	3 km
SATS Billingstad	3.4 km

Dagligvare

Coop Mega Slependen	3 km
Rema 1000 Nesbru	3 km

Vintersport

Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 6.2 km
- Skitrekk i anlegget: 4

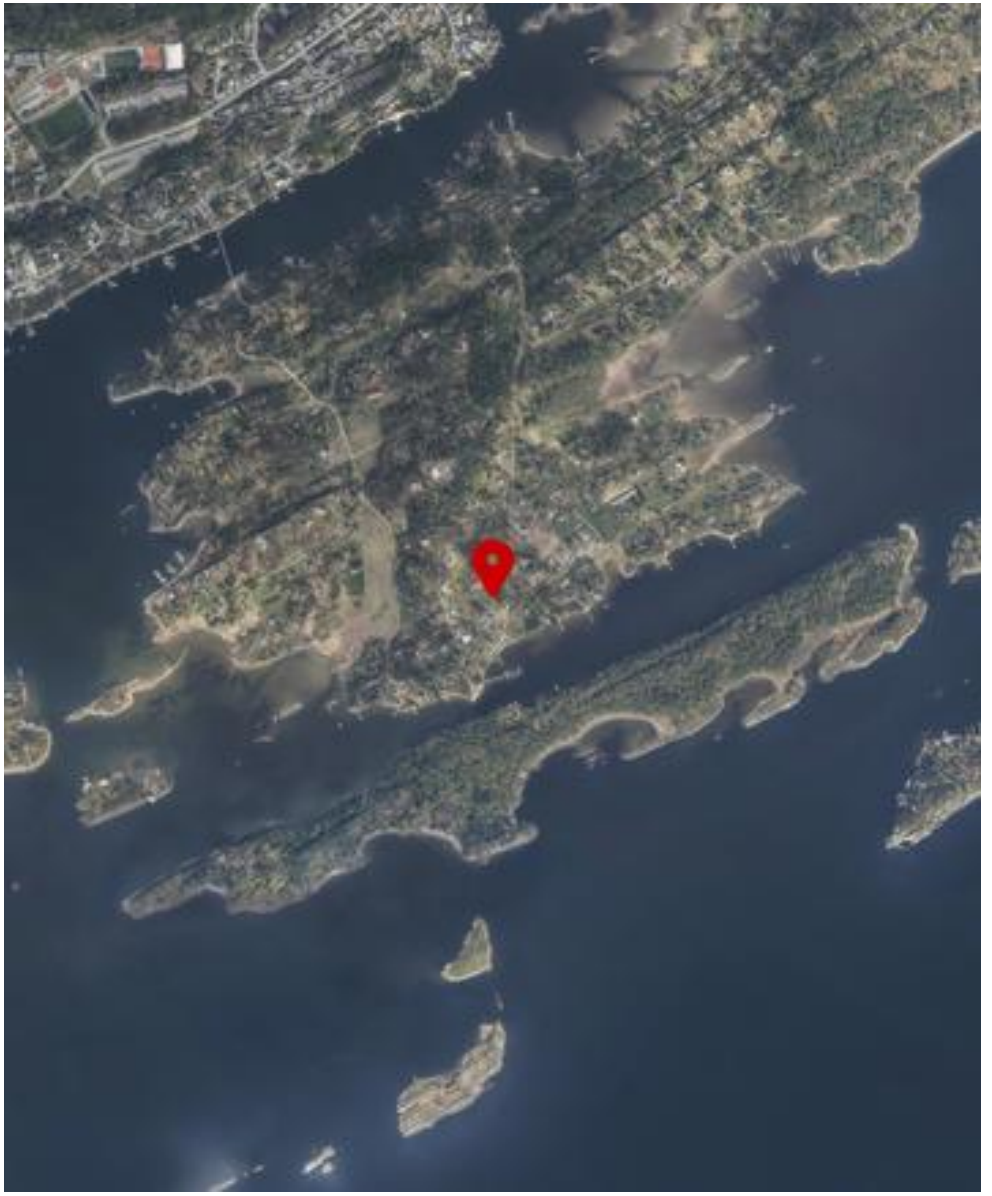


Offentlig transport

Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13.6 km
Billingstad stasjon Linje L1	3.9 km
Vakås stasjon Linje L1	4 km
Vendla Linje 265, 265E	28 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	48.9 km

Varer/Tjenester

Slependen senter	3 km
Vitusapotek Slependen	3 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon

Viernveien 61

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0021/25

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Viernveien 61, 1397 NESØYA
Gnr 41, bnr 293 / Gnr 40, bnr 854, snr 8 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Peter Roman Kaiser

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke Hus* (valgfritt))
199 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
201 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Hus))
220 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Hus))
---
8 191 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Hus))
8 210 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Hus))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1966

Antall soverom
2

Standard
Hytte med følgende planløsning; entré/gang, bad, 2 soverom, stue, spisestue, omkledningsrom, kjøkken og bod.

Stue og spisestue
Lys og trivelig stue med god plass til sofagruppe. Rommet har malt panel i himling og på vegger, samt tregulv som gir en lun og klassisk atmosfære. En vedovn bidrar med varme og hygge. Vedovnen er fra 2016 og er kledd med olivin stein fra Hanøl. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse med videre adkomst til hagen.

Lenger inn i rommet finner vi en lys og hyggelig spisestue med delvis åpen løsning mot både stue og kjøkken. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsyn mot grøntarealer og fjorden – en perfekt ramme rundt måltidene. Her er det god plass til langbord, noe som gjør rommet godt egnet for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk og innholdsrik utforming. Innredningen har profilerte fronter i malt utførelse, og deler av overskapene har innfelt glass som gir et lett og dekorativt uttrykk. Det er benkeplate i stein og nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

Soverom
Hytta har to soverom som begge fremstår lyse og innbydende. Rommene har tregulv, malt panel på veggene og malt panel i himling – noe som gir en lun og helhetlig stil. Det er godt med naturlig lysinnslipp gjennom vinduene, og begge rommene egner seg fint til både soveplass og oppbevaring. Det ene soverommet har plass til dobbeltseng, mens det andre passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. I tilknytning til hovedsoverommet er det et omkledningsrom med gode oppbevaringsmuligheter.

Bad
Badet med fliser på gulv og en kombinasjon av flis og malt panel på veggene. I himlingen er det malt panel. Det er elektrisk gulvvarme. Servantskapet har glatte fronter og helstøpt servant i stein, utstyrt med to ettgreps armaturer fra Damixa. Over servanten er det veggskap i glatt utførelse, med stikkontakt og belysning montert på vegg. Rommet er videre innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, gulvstående toalett, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Anneks (ikke godkjent for varig opphold)
I hagen er det et anneks med følgende planløsning; Entré/gang, kjøkken, bad, 2 soverom/stue, samt hems.

Stue
Stuen i annekset har tregulv og malt overflate på veggene. Himlingen er malt og har downlights. Rommet varmes opp med panelovn og har trivelig vindusparti med utsyn mot grøntarealer. Det er adkomst til hems.

Kjøkken
Hybelkjøkken med enkel innredning med glatte fronter og benkeplate i stål med nedfelt koketopp og ettgreps armatur fra Oras.

Soverom
Det er innredet til 2 soverom i 1. etasje, alternativt soverom og stue, samt soveplass på begge hemsrom.

Bad
Badet har fliser på gulv og en kombinasjon av flis og malt overflate på veggene. I himlingen er det malt overflate med innfelte downlights. Det er elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med servant med ettgreps armatur fra Oras, speil og veggmontert lysarmatur. Det er åpen dusjløsning og gulvstående toalett.

Parkering

Det medfølger garasjeplass på Nesøya med to biloppstillingsplasser utenfor. Det er mulighet for parkering av totalt 3 biler i rekke. Plassen ligger ved Vendla 41, gnr. 40, bnr, 854, snr. 8.

Som eier av eiendom på Brønnøya kan man parkere bilen ved Vendla 54 eller på

de kommunale parkeringsplassene ved Søndre vei 3 og Vestre vei 96. Vendla 54 er kun for grunneiere på Brønnøya og selger opplyser om at denne parkeringsplassen har en tidsbegrensning på max 24 timer. Øvrige parkeringsplasser ved gir mulighet for langtidsparkering.

Det er gjesteparkering ved Søndre vei 3 og Vestre vei 98. Dette er kommunal parkeringsplass. Gratis i 3 timer, deretter betaling.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i juli 1992. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Husker ikke og finner ingen avregning heller.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Husker ikke og finner ingen avregning heller.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Det er så lenge siden og har ikke tatt være på hverken regning eller dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. 1993 ble terrasse og badet bygd og hele huset oppgradert. Det ble satt inn nytt sikringsskap og sikringsskapet ble flyttet til kjelleren. I slutten av 1990 ble taket på hovedhuset lagt på nytt. 2001 ble spisestue bygd og rundt 2008 ble badet renovert og bygget med membran og den gang gjeldene byggeregler. Det ble også bygd platting utenfor hovedhuset. 2003 ble annekset revet og helt nytt anneks med 1,5 etasjer ble satt opp. Annekset har downlights i hele huset og veggene er gipslagt. Gulvet er med lerk parkett. Annekset har hybelkjøkken og bad. Det går en oppvarmet vannledning fra hovedhuset til annekset, så det er vinter vann der.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Ingen drenering men isden huset ligger på en liten høyde ikke nødvendig heller.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Det var den gangen Nesbru elektriske som ikke finnes lenger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Husker ikke.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. I 2001 ble det bygd vann og avløp på Brønnøya. Det ble etabler Vestfjorden vann og avløp, VVA som har organisert hele opplegget.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Det er over 20 år siden og husker ikke lenger. Fant ikke

dokumentasjon heller.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Som sagt ble det etablert VVA i 2001 som har overtatt både vann og avløp.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Det er en liten sprekk i flisene på badet på annekset.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. I forbindelse av etter godkjenning ble tegninger i 2013/2014 levert tegninger til Asker kommune.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Asker kommune har skriftelig godkjent både hovedhuset og anneks.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Det har blitt værselt at en del av terrassen må tilbake bygges og at noen små bygninger som pumpe hus, vedskuld må rives. Det har ikke kommet noe påbudt og kommer antakelig ikke heller.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Fritidsbolig fra omkring 1966 over ett plan. Selger opplyser om at byggeår er 1966, og dokumenter fra kommunen understøtter dette.

Bygningen har åpen fundamentering på pilarer og grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående/liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Annekset er fra 2003. Anneks er oppført i én etasje med hems. Grunnmur er oppført i lecastein og betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med trebord. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:

TG-0: 1
TG-1: 8
TG-2: 33
TG-3: 9
TG-IU: 1

Interessenter bes lese gjennom fullstendig tilstandsrapport som er vedlagt til salgsoppgaven for detaljert forklaring.

Bygningsdeler som har fått TG-3 med utbedringskostnad:
- Renner og nedløp (Anneks): Råteskade på takrenne. 10 000 – 50 000 kr
- Takkonstruksjon (Hytte): Noe råte i gesimskasser/forkantbord. 10 000 – 50 000 kr
- Etasjeskille og gulv på grunn (Hytte): Store høydeavvik. Ingen umiddelbar kostnad
- Etasjeskille og gulv på grunn (Anneks): Store høydeavvik. Ingen umiddelbar kostnad
- Kjøkken ventilasjon (Anneks): Ingen ventilasjon i rommet. 10 000 – 50 000 kr
- Trapp (Hems Anneks): Mangler rekkverk. 10 000 – 50 000 kr
- Elektrisk anlegg (Anneks): Berøringsfare og ufagmessig feste. 10 000 – 50 000 kr
- Bad (Anneks): Manglende fall til sluk, løse/skadde fliser. 50 000 – 150 000 kr. Ingen ventilasjon. 10 000 – 50 000 kr

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Renner og nedløp – Anneks
- Takkonstruksjon – Hytte
- Etasjeskille og gulv på grunn – Hyttee
- Etasjeskille og gulv på grunn – Anneks
- Elektrisk anlegg – Hytte og anneks
- Bad – Hytte og anneks
- Drenering – Hytte og anneks
- Grunnmur og fundament – Hytte og anneks
- Krypkjeller
- Terrasse og markterrasse – Hytte og anneks
- Vinduer og dører – Hytte og anneks
- Yttervegger – Hytte og anneks
- Loft – Anneks
- Renner og nedløp – Hytte
- Takkonstruksjon – Anneks
- Taktekking – Hytte og anneks
- Utstyr på tak – Hytte og anneks
- Ildsted/skorstein – Hytte
- Kjøkken – Hytte og anneks
- Avløpsrør – Hytte
- Vannledninger – Hytte
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon – Hytte og anneks
- Overflater – Hytte og anneks

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:
- Oppvaskmaskin, komfyr, stekeovn med pyrolyse og induksjonstopp fra Miele

Følgende kan kjøpes av selger ved avtale:
- Nyere kombivaskemaskin (rundt 1 år gammel)

Eiendommen kan overtas fullstendig møblert hvis ønskelig. Dette må avtales med selger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Energiattest gjelder for hytta.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Eiendommen varmes opp ved bruk av elektrisitet, kombinert med vedfyring. I stuen i hytta er det montert en vedovn med olivin stein fra Hanøl. Den er fra 2016.

Det er elektrisk gulvvarme på badet i hytta og i annekset. Ellers har panelovner vært benyttet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 668,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7 900,- pr år.
- Velforening ca kr 4 000,- pr år.
- Båtplass ca kr 2 000,- pr år.
- Andelslag garasje ca kr 2 000 pr år.
- Gebyr til Vestfjorden Vann og Avløp AS kr 6 000,- pr år for drift av vann- og avløpssystem.

Selger opplyser at det er lagt internett (fiber) inn i huset fra Telenor. Dette har en månedlig kostnad på ca kr 600,-.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Dette er en fritidseiendom og kostnader vil variere ut fra hvor mye eiendommen benyttes.

Formuesverdi

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

Formuesverdi for inntektsåret 2023 kr. 467 651,-

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 1438204

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 338 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med en stor og grønn hage, perfekt for både lek og trampoline, eller store hageselskaper. Eiendommen er beplantet med trær og busker, og ved annekset er det en flaggstang.

Eiendommen har flere flotte uteplasser. Fra stuen i hytta er det adkomst til en nordøst-vendt terrasse på ca 71 kvm. Ved inngangspartiet er det en platting på ca 19 kvm som vender mot sørvest. Annekset har en vestvendt markterrasse på ca 24 kvm. Denne er fra 2016.

Selger opplyser om at det er sol på eiendommen hele dagen midtsommers. På dagtid er det sol på hovedterrassen og om kvelden er solen på plattingen ved inngangspartiet til den går ned omkring kl 20/21.

Til informasjon:
Deler av eksisterende terrasse mot øst må rives. Terrasse godkjennes hos kommunen til 25 kvm, og øvrige deler skal rives fram til plassering av utepeis. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

Båtplass
Boligen er tilknyttet velforeningen og Søndre Brønnøya båtforening. Det følger av tinglyst servitutt fra 1945 at man har rett til båtfeste gjennom vellet. Selger opplyser om at båtplassen ligger rundt 100 meter fra eiendommen. Årsgebyr for båtplass er ca kr 2 000,-.

Det er i tillegg mulighet til å være medlem av Brønnøya Tennisklubb. Medlemskap koster rundt kr 150,- pr år. Det er litt over 30 medlemmer.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse. Det er noen fastboende på øya.

Skoler og barnehager
Vendla barnehage
Bikuben Barnehage
Nesøya barnehage

Nesøya barneskole
Landøya ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.03.2013. Ferdigattesten ble gitt i forbindelse med en ettergodkjenning av eksisterende bebyggelse (fritidsbolig og uthus).

Tillatelsen stilte blant annet følgende vilkår:
- Eksisterende biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i Vendla 41 gbnr. 40/854 opprettholdes.
- Deler av eksisterende terrasse mot øst må rives. Terrasse godkjennes på 25 kvm, og øvrige 24 kvm skal rives fram til plassering av utepeis. Til informasjon så er terrassen ikke revet. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.
- Iverksetting av riving av uthusene kan utsettes inntil ny reguleringsplan for Brønnøya er avklart med hensyn på utnyttelse for bebyggelsen. Til informasjon er det igangsatt arbeid med ny reguleringsplan.

Ferdigattest og tillatelse til tiltak følger vedlagt til salgsoppgaven.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler finner ikke dokumentasjon på at annekset er godkjent til varig opphold basert på tegninger, tillatelse og ferdigattest fra 2013. For at annekset lovlig skal kunne benyttes som rom for varig opphold må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Adkomst via privat vei. Veien er registert som en enkel bilvei på kommunens kart. Brønnøya er bilfritt og mange benytter sykkel som fremkomstmiddel. Brøyting av veien fra kabelfergen/broen er inkludert i velavgiften.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i henhold til reguleringsplan Brønnøya (id 022099C) datert 28.06.1995.

Eiendommen er avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål i Kommuneplan for Asker 2023-2035.

Det er igangsatt arbeid med utarbeidelse av ny reguleringsplan for Brønnøya. Frist for innspill til oppstart av planarbeidet var 15. mars 2025.

Midlertidig forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud) jf. pbl. §13.1
Forbudet gjelder oppretting og endring av eiendom og alle tiltak etter pbl. §1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet - herunder hogst og fjerning av stedegen vegetasjon (av planter som vokser naturlig på Brønnøya, gjelder ikke innførte hageplanter eller fremmede arter). Forbudet gjelder i inntil 4 år eller til ny reguleringsplan er vedtatt, om dette skjer raskere.

Se mer informasjon her: https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planarbeid/bronnoya---varsel-av-oppstart-planarbeidbygge-og-deleforbud/

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Eiendommen er over 2 mål. Kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 1951, tinglyst 03.08.1945, type heftelse: Bestemmelse om deleforbud, veg, gjerde, bebyggelse, strand/fellesstrand/strandlinje, vann/kloakkledning, båt/bryggeplass, med flere bestemmelser - Skjøte fra da tomten ble solgt omkring 1940. I avtalen fulgte en rekke vilkår om at det kun kunne bebygges villamessig med høyst en etasje uten loftsetasje. Kjeller og uthus kan ikke anordnes beboelsesrom. Forpliktelse til å være medlem av Brønnøens vel med følgende rettigheter og forpliktelser, deriblant rett til bading og båtfestet slik som vellets strandareal er bestemt. Må betale årlig gebyr til for veirett.

Dagboknr 161, tinglyst 05.01.1973, type heftelse: Bestemmelse om vannrett. Rett til vann fra trykkvannsanlegg på mot lik fordeling av alle utgifter m.v. Nødvendig adgang til pumpehuset skal skje med minst mulig ulempe for den tjenende eiendom. Pumpehuset ligger på gbnr. 41/293 (denne eiendom).
Dette blir ikke aktuelt i dag da det er etablert offentlig vann og avløp i 2001.
Naboen dette gjelder har innlagt vann/avløp.

Dagboknr 68313, tinglyst 24.01.2008, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver er Vestfjorden Vann og Avløp AS.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. og bebyggelse - Vestfjorden Vann og Avløp AS har vederlagsfri rett til å ha liggende hovedledningsanlegg på einendommen. De har videre fremtidig rett til rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget i eksisterende trasé. De får fir adkomst for personell og materiell til vedlikehold osv. Grunneier kan ikke bygge eller foreta anlegg i eller nær traséen eller benytte eiendommen slik at ettersyn, vedlikehold eller lignende hindres.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger. Bygningen er fra før 1950. Verneverdien er ikke vurdert.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 24 950,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2025

Megler

Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Viernveien 61

Viernveien 61
1397 NESØYA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig (hytte) med tilhørende anneks.
Byggeår: 1960
BRA: 94 m^2
BRA-i: 92 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	33	9	1

Supertakst
GNR: 41 BNR: 293
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Viernveien 61
1397 Nesøya

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27309

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Renner og nedløp: Anneks

Oppsummering

TG3: Det registreres råteskade på takrenne.

TG2: Ikke etablert tilfredstillende nedløp etter dagens krav.

Beskrivelse:
Takrenner av tre.
Nedløp ved montert kjetting fra takrenne.

Anbefalte tiltak

Prisestimatet gjelder for utbedring av råteskadede takrenner. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg en håndverker for eksakt pris. Takrenner og nedløp må utbedres/byttes. Lekkasjer fra renner og nedløp kan påvirke bygningen negativt og skader/forkortet brukstid på div. bygningsdeler må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon: Hytte

Oppsummering

TG3: Det er registrert noe råte i gesimskasser/forkantbord.

TG2: Feil/ ujevnt fall. Vil medføre uheldig ansamling av vann.
Det er nedbøyning i yttertaket.
Innsektsduk i gesims er defekt.

Beskrivelse:
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'
Ventilering via spalte i gesims.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftning av råteskadet materiale. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg en håndverker for eksakt pris.
Feil på fall bør holdes under oppsyn. Ved forverring bør tiltak iverksettes.
Det synes ikke nødvendig med tiltak utover jevnlig tilsyn. Ved endring i skjevheter må det påregnes ytterligere undersøkelser og påfølgende tiltak for å rette opp/stabilisere konstruksjonen.
Innsektsduk bør utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn: Hytte

Oppsummering

TG3: Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 62 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 31 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

TG2: Det registreres stedvis knrik
Glipper mellom gulvlist og gulv.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille og gulv på grunn: Anneks

Oppsummering

TG3: Ved enkel nivellering av Entré/gang registreres det et høydeavvik på ca. 33 mm over hele rommet og ca. 28 mm over 2 meter.

TG2: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken: Anneks

Oppsummering av avtrekk

TG3: Det er ingen ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en hånstverker for eksakt pris.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Trapp: Hems anneks

Oppsummering

TG3: Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få ekstakt pris.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk: Anneks

Oppsummering

TG3: Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.
Stikk og koblingspunkter er ufagmessig festet ved at man kan få støt ved berøring.

TG2: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.
Prisestimatet gjelder for utbedring av el-anlegget. Prisestiamtet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for ekstakt pris.
Kursfortegnelse må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad Anneks

Oppsummering av overflater

TG3: Målinger viser at det ikke er fall til sluk og det er registrert motfall på hele eller deler av gulvet.
Løse fliser på vegg.

TG2: Vindu er plassert i våtsone. Fuktskjolder på karm/list.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Utett silikonfuge i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Badet er fra byggeår etter opplysning i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Prisestimatet gjelder for utbedring av fall og overflater. Prisestiamtet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Veggfliser må utbedres. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men ved eventuell lekkasje er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom. Som en sikkerhet bør det montere lekkasjestopper (endrer ikke TG).
Vindu og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med utbedring av resterende avvik før eventuell totalrehabilitering.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av ventilasjon

TG3: Det er ingen ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Prisestiamtet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Ventilering av rommet bør etableres.
Mangelfull ventilering gir fare for fuktproblematikk og dårlige inneklima. Ventilering må etableres i den grad dette er mulig å gjennomføre.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering: Hytte

Oppsummering

TG2: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Beskrivelse:
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Drenering: Anneks

Oppsummering

TG2: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Beskrivelse:
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Anbefalte tiltak

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Grunnmur og fundament: Hytte

Oppsummering

TG2: Det er avflassing av utvendig overflatebehandling.

Beskrivelse:
Deler av grunnmur i lettklinkerblokker (leca).

Anbefalte tiltak

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Grunnmur og fundament: Anneks

Oppsummering

TG2: Det registreres sprekker i grunnmuren.
Det er avflassing av utvendig overflatebehandling.

Beskrivelse:
Ringmur/grunnmur av betong/lettklinker (leca).

Anbefalte tiltak

Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.
Overflatebehandling anbefales.

Krypkjeller

Oppsummering

TG2: Det mangler fuktsikring mot grunn i krypkjeller.
Det ble målt 17,1 vektprosent fukt i treverk med pigg. Målingen ble foretatt med protimeter MMS2 på underside av bjelker/stubbloftsbord i himling i kryperommet.
Det ligger organiske materialer lagret i krypkjeller.

Beskrivelse:
Ventilering via veggventiler.
Konstruksjonen må sees i sammenheng med drenering og terrengforhold.
Krypkjeller er en skadeutsatt konstruksjon og bør jevnlig holdes under oppsikt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres fuktsikring mot grunn i krypkjeller. For eksempel kan dampsperre legges utover gulvet nesten helt inntil kjellervegg. Eventuell kondens må kunne renne ned mellom plast og kjellervegg. Alternativ til dampsperre kan være plastbelagte isolasjonsmatter. Søk råd og veiledning hos fagperson.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
Lagrede organiske materialer bør fjernes.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse hytte

Oppsummering

TG2: Det registreres skjevheter i konstruksjonen.
Trevirke/trepaneler/terrassebord er oppsprukket og værslitt.
Terrassebord i trapp til terreng er løse.
Løst rekkverk.

Beskrivelse:
Eier opplyser at terrasse er bygget i 1993.
Nordøst-vendt terrasse på ca. 71 m² med adkomst fra stue.
Til informasjon: Rekkverkshøyden (92cm) er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak

Rekkverk og terrassebord bør utbedres.
Overflatebehandling anbefales.
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse anneks

Oppsummering

TG2: Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt.

Beskrivelse:
Vest-vendt markterrasse på ca. 24 m² med adkomst fra kjøkken.
Markterrasse er fra 2016.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører: Hytte

Oppsummering

TG2 gis de vinduer og dører som er fra 1993 og 2000:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Vinduskarmene er slitte, og treverket har sprekker.
Avflassing på innside karmer.
Avflassing av maling på innerdører samt bruksmerker.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
Vinduer i entre/gang og bad fra 1993.
Vinduer i soverom er fra 2006.
Vindu i stue med ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Terrassedør fra 2008.
Vinduer i spisestue fra 2000. Et vindusglass fra 2016. Karm er fra 2000.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer og dører: Anneks

Oppsummering

TG2: Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Entrédøren tar i karm/terskel og har behov for justering.
Karmer er værslitte utvending.

TG1: Normal bruksslitasje på innerdører.

Beskrivelse:
Vinduer/terrassedør/innerdører er fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Overflatebehandling anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger: Hytte

Oppsummering

TG2: Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Musetettingen bør utbedres.

Yttervegger: Anneks

Oppsummering

TG2: Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

TG1: Normal slitegrad på ytterkledning.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Anneks

Oppsummering

TG2: Det registreres hull i underpappen i loft mot yttertaket.

Beskrivelse:
Det er loft med adkomst fra soverom og stue.

Anbefalte tiltak

Hull i underpapp i loft må etableres/utbedres for å få TG1.

Renner og nedløp: Hytte

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag er overskredet på beslag s

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon: Anneks

Oppsummering

TG2: Det registreres ikke bruk av innsektsnetting i gesims.

Beskrivelse:
Ventilering via spalte i gesims.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

Anbefalte tiltak

Innsektsnetting bør etableres.

Taktekking: Hytte

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
De utvendige beslagsløsningene er ikke utført fagmessig.

Beskrivelse:
Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag for bedre beskyttelse mot lekkasjer.
Taktekkingen er fra 1996 etter opplsyninger i fra eier.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes.
Beslag bør kontrolleres av fagperson og utbedringer må påregnes. Manglende faglig god utførelse ved beslag gir økt fare for fuktproblematikk.

Taktekking: Anneks

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Taktekkingen er fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes.

Utstyr på tak: Hytte

Oppsummering

TG2: Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.
Stigetrinn og/eller plattform for feier må monteres.

Utstyr på tak: Anneks

Oppsummering

TG2: Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

Ildsted/Skorstein: Hytte

Oppsummering

TG2: Det er tegn på utettheter rundt pipegjennomføringer utvending.
Riss/sprekker i overflaten er påvist.

Beskrivelse:
Eier opplyser at vedovn er fra 2016.

Anbefalte tiltak

Pipen trenger pussing/behandling.
Tettingen rundt pipe bør kontrolleres.

Kjøkken: Hytte

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Slitasje på innredningen samt alder som tilsier behov for tiltak.

Beskrivelse:
Eldre kjøkken fra 1996. Det anbefales å montere automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Tregulv. Flis på vegg over benkeplate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Innredning med malte profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Lysarmatur under overskap og stikk på vegg. Stein benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungerer med dagens bruk, men ambefales på sikt å bli skiftet ut.

Kjøkken: Anneks

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Subbing av innredningsfronter.

Beskrivelse:
Hybelkjøkken fra byggeår. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke ett krav ved oppføringstidspunktet.
Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Hybelkjøkken med glatte fronter. Benkeplate i stål med ettgreps armatur fra Oras. Koketopp innfelt i benkeplate. Frittstående kjøleskap. Stoppekran i vegg med adkomst under hybelkjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justering av fronter anbefales.

Avløpsrør: Hytte

Oppsummering

TG2: Innvendige avløpsrør fra kjøkken har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stakeluke påvist i krypkjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger: Hytte

Oppsummering

TG2: Vannrør fra kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av vannrør i krypskjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i krypskjeller
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk: Hytte

Oppsummering

TG2: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Beskrivelse:
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 1993 etter opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmtvannsbereder: Krypskjeller

Oppsummering

TG2: Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ventilasjon: Hytte

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i spisestue.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm og veggventil ført til yttervegg i enkelte rom.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Ventilasjon: Anneks

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i kjøkken.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm i enkelte rom.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: Bad hytte

Oppsummering av overflater

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
1:50 i dusjsone er ikke ivaretatt.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.
Utett silikonfuge i overgang gulv vegg.
Avflassing av maling i tak.

Merknad: spotter er manglende

Beskrivelse:
Badet er fra 2006 etter opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Overflatebehandling anbefales.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2006.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av fukt

TG2: Hulltakingen har avdekket feil i utførelse av konstruksjonen ved bruk av plast på innervegger.

Hulltakning:
Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra bod mot bad. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

Anbefalte tiltak fukt

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Våtrom: Bad Anneks

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Øvrig: Overflater hytte

Oppsummering

TG2: Slitasje som tilser behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utskiftning/overflatebehandling anbefales.

Øvrig: Overflater Anneks

Oppsummering

TG2: Slitasje som tilser behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utskiftning/overflatebehandling anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,20m. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:
Anneks:
1. etasje:
Bad: 2,17m
Kjøkken: 2,17m
Stue: 2,18m

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

I både hytte og anneks:
Det er ikke etablert røykvarsler etter dagens krav
Brannslukkingsapparat er over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.2.2025	**5.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Peter Roman Kaiser**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Egne premisser:
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Viernveien 61, 1397 Nesøya**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**293**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1960** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Fritidsbolig (hytte) med tilhørende anneks.**						

Generell beskrivelse av boligen:
Fritidsbolig er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer og grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående/liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Annekset er fra 2003. Anneks er oppført i én etasje med hems. Grunnmur er oppført i lecastein og betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med trebord. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	94	92	2	0	90
Anneks	49	49	0	0	24
Totalt m²	**143**	**141**	**2**	**0**	**114**

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	94	92	2	0	90
Totalt m²	**94**	**92**	**2**	**0**	**90**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	94	89	5	Entré/gang, bad, 2 soverom, stue, spisestue, omkledningsrom, kjøkken.	Bod, utvendig bod.
Totalt m²	**94**	**89**	**5**		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	20	20	0	0	0
1. etasje	29	29	0	0	24
Totalt m²	**49**	**49**	**0**	**0**	**24**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	28	20	8
Totalt m²	**28**	**20**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	20	20	0	Hems.	
1. etasje	29	29	0	Entré/gang, kjøkken, bad, soverom, stue.	
Totalt m²	**49**	**49**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Hytte:
Utvendig bod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e).

Anneks:
Hems 1 med et målt gulvareal på ca 14m².
Hems 2 med et målt gulvareal på ca 14m².

Deler av arealet på hems i anneks er ikke måleverdig pga lav takhøyde. Ikke måleverdig areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Arealer for balkong/terrasse/veranda/platting (TBA) er å måle etter beste evne. Det var snø på bygningsdelen på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%: Arealene må anses som omtrentlige. Det anbefales ny oppmåling når snøen er smeltet.

Takhøyder måles til:
Hytte:
Bad: 2,24-2,08m
Soverom: 2,33m
Stue: 2,34m
Spisestue: 2,32-2,16m

Anneks:
Hems: 1,97-0,85m

1. etasje:
Bad: 2,17m
Kjøkken: 2,17m
Stue: 2,18m

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Hytte

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Beskrivelse:
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

6.2 Drenering: Anneks

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Beskrivelse:
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

6.3 Grunnmur og fundament: Hytte

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Deler av grunnmur i lettklinkerblokker (leca).

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG2: Det er avflassing av utvendig overflatebehandling.

Beskrivelse:
Deler av grunnmur i lettklinkerblokker (leca).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.4 Grunnmur og fundament: Anneks

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur

Ringmur/grunnmur av betong/lettklinker (leca).

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG2: Det registreres sprekker i grunnmuren.
Det er avflassing av utvendig overflatebehandling.

Beskrivelse:
Ringmur/grunnmur av betong/lettklinker (leca).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.
Overflatebehandling anbefales.

6.5 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under etasjeskiller av trebjelkelag.
Adkomst med luke i innvendig gulv i bod.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

TG2: Det mangler fuktsikring mot grunn i krypkjeller.
Det ble målt 17,1 vektprosent fukt i treverk med pigg. Målingen ble foretatt med protimeter MMS2 på underside av bjelker/stubbloftsbord i himling i kryperommet.
Det ligger organiske materialer lagret i krypkjeller.

Beskrivelse:
Ventilering via veggventiler.
Konstruksjonen må sees i sammenheng med drenering og terrengforhold.
Krypkjeller er en skadeutsatt konstruksjon og bør jevnlig holdes under oppsikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres fuktsikring mot grunn i krypkjeller. For eksempel kan dampsperre legges utover gulvet nesten helt inntil kjellervegg. Eventuell kondens må kunne renne ned mellom plast og kjellervegg. Alternativ til dampsperre kan være plastbelagte isolasjonsmatter. Søk råd og veiledning hos fagperson.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
Lagrede organiske materialer bør fjernes.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse hytte

Type	Terrasse

Nordøst-vendt terrasse på ca. 71 m² med adkomst fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at terrasse er bygget i 1993.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2: Det registreres skjevheter i konstruksjonen.
Trevirke/trepaneler/terrassebord er oppsprukket og værslitt.
Terrassebord i trapp til terreng er løse.
Løst rekkverk.

Beskrivelse:
Eier opplyser at terrasse er bygget i 1993.
Nordøst-vendt terrasse på ca. 71 m² med adkomst fra stue.
Til informasjon: Rekkverkshøyden (92cm) er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk og terrassebord bør utbedres.
Overflatebehandling anbefales.
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti hytte

Type	Platting

Sørvest-vendt platting på ca. 19m² med adkomst fra inngangsparti.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Platting er bygget i 2024 av eier selv.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

TG1: Normal slitasjegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Platting er bygget i 2024 av eier selv.
Sørvest-vendt platting på ca. 19m² med adkomst fra inngangsparti.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse anneks

Type	Terrasse

Vest-vendt markterrasse på ca. 24 m² med adkomst fra kjøkken.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Markterrasse er fra 2016.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2: Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt.

Beskrivelse:
Vest-vendt markterrasse på ca. 24 m² med adkomst fra kjøkken.
Markterrasse er fra 2016.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.

6.9 Vinduer og dører: Hytte

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører av type fyllingsdører. Entredør er CE-MERKET.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer i entre/gang og bad fra 1993.
Vinduer i soverom er fra 2006.
Vindu i stue med ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Terrassedør fra 2008.
Vinduer i spisestue fra 2000. Et vindusglass fra 2016. Karm er fra 2000.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2 gis de vinduer og dører som er fra 1993 og 2000:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Vinduskarmene er slitte, og treverket har sprekker.
Avflassing på innside karmer.
Avflassing av maling på innerdører samt bruksmerker.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
Vinduer i entre/gang og bad fra 1993.
Vinduer i soverom er fra 2006.
Vindu i stue med ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Terrassedør fra 2008.
Vinduer i spisestue fra 2000. Et vindusglass fra 2016. Karm er fra 2000.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

6.10 Vinduer og dører: Anneks

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har manglende lyd og brannklassefisering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Vinduer/terrassedør/innerdører er fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2: Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Entrédøren tar i karm/terskel og har behov for justering.
Karmer er værslitte utvending.

TG1: Normal bruksslitasje på innerdører.

Beskrivelse:
Vinduer/terrassedør/innerdører er fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Overflatebehandling anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

6.11 Yttervegger: Hytte

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2: Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Musetettingen bør utbedres.

6.12 Yttervegger: Anneks

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2: Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

TG1: Normal slitegrad på ytterkledning.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging): Hytte

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

TG1: Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Beskrivelse:
Ventilering via spalter i gesims.

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging): Anneks

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

TG2: Det registreres hull i underpappen i loft mot yttertaket.

Beskrivelse:
Det er loft med adkomst fra soverom og stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Hull i underpapp i loft må etableres/utbedres for å få TG1.

6.15 Renner og nedløp: Hytte

Type	Plast, Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag er overskredet på beslag s

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.16 Renner og nedløp: Anneks



TG3-forhold: Takrenne.

Type	Tre

Takrenner av tre.
Nedløp ved montert kjetting fra takrenne.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-3**

TG3: Det registreres råteskade på takrenne.

TG2: Ikke etablert tilfredstillende nedløp etter dagens krav.

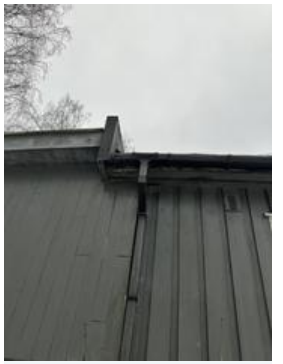
Beskrivelse:
Takrenner av tre.
Nedløp ved montert kjetting fra takrenne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Prisestimatet gjelder for utbedring av råteskadede takrenner. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg en håndverker for eksakt pris. Takrenner og nedløp må utbedres/byttes. Lekkasjer fra renner og nedløp kan påvirke bygningen negativt og skader/forkortet brukstid på div. bygningsdeler må påregnes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.17 Takkonstruksjon: Hytte



TG3-forhold: Råteskade.

Takkonstruksjon	Flatt tak, Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ja
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-3**

TG3: Det er registrert noe råte i gesimskasser/forkantbord.

TG2: Feil/ ujevnt fall. Vil medføre uheldig ansamling av vann.
Det er nedbøyning i yttertaket.
Innsektsduk i gesims er defekt.

Beskrivelse:
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'
Ventilering via spalte i gesims.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes utskiftning av råteskadet materiale. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg en håndverker for eksakt pris.
Feil på fall bør holdes under oppsyn. Ved forverring bør tiltak iverksettes.
Det synes ikke nødvendig med tiltak utover jevnlig tilsyn. Ved endring i skjevheter må det påregnes ytterligere undersøkelser og påfølgende tiltak for å rette opp/stabilisere konstruksjonen.
Innsektsduk bør utbedres.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.18 Takkonstruksjon: Anneks

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

TG2: Det registreres ikke bruk av innsektsnetting i gesims.

Beskrivelse:
Ventilering via spalte i gesims.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innsektsnetting bør etableres.

6.19 Taktekking: Hytte

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekkingen er fra 1996 etter opplsyninger i fra eier.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
De utvendige beslagsløsningene er ikke utført fagmessig.

Beskrivelse:
Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag for bedre beskyttelse mot lekkasjer.
Taktekkingen er fra 1996 etter opplsyninger i fra eier.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes.
Beslag bør kontrolleres av fagperson og utbedringer må påregnes. Manglende faglig god utførelse ved beslag gir økt fare for fuktproblematikk.

6.20 Taktekking: Anneks

Type tekking	Tretak
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Taktekkingen er fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes.

6.21 Utstyr på tak: Hytte

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

TG2: Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.
Stigetrinn og/eller plattform for feier må monteres.

6.22 Utstyr på tak: Anneks

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

TG2: Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

6.23 Etasjeskille og gulv på grunn: Hytte

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

TG3: Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 62 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 31 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

TG2: Det registreres stedvis knrik
Glipper mellom gulvlist og gulv.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader **Ingen umiddelbar kostnad**

6.24 Etasjeskille og gulv på grunn: Anneks

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

TG3: Ved enkel nivellering av Entré/gang registreres det et høydeavvik på ca. 33 mm over hele rommet og ca. 28 mm over 2 meter.

TG2: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader **Ingen umiddelbar kostnad**

6.25 Ildsted/Skorstein: Hytte

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

TG2: Det er tegn på utettheter rundt pipegjennomføringer utvending.
Riss/sprekker i overflaten er påvist.

Beskrivelse:
Eier opplyser at vedovn er fra 2016.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipen trenger pussing/behandling.
Tettingen rundt pipe bør kontrolleres.

6.26 Kjøkken: Hytte

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

TG2: Slitasje på innredningen samt alder som tilsier behov for tiltak.

Beskrivelse:
Eldre kjøkken fra 1996. Det anbefales å montere automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Tregulv. Flis på vegg over benkeplate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Innredning med malte profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Lysarmatur under overskap og stikk på vegg. Stein benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungerer med dagens bruk, men ambefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.27 Kjøkken: Anneks

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

TG2: Subbing av innredningsfronter.

Beskrivelse:
Hybelkjøkken fra byggeår. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke ett krav ved oppføringstidspunktet.
Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Hybelkjøkken med glatte fronter. Benkeplate i stål med ettgreps armatur fra Oras. Koketopp innfelt i benkeplate. Frittstående kjøleskap. Stoppekran i vegg med adkomst under hybelkjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justering av fronter anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Oppsummering av avtrekk — **TG-3**

TG3: Det er ingen ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en hånstverker for eksakt pris.

Utbedringskostnader avtrekk	**10 000 - 50 000**

6.28 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Godkjente byggetegninger foreligger ikke i kommunens arkiver, datert 21.02.2025.
Merk følgende vedrørende omkledningsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger ikke i kommunens arkiver, datert 21.02.2025.

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

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,20m. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:
Anneks:
1. etasje:
Bad: 2,17m
Kjøkken: 2,17m
Stue: 2,18m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

I både hytte og anneks:
Det er ikke etablert røykvarsler etter dagens krav
Brannslukkingsapparat er over 10 år gammelt.

6.29 Trapp: Hems anneks



TG3- forhold trapp.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp som er malt.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-3**
TG3: Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få ekstakt pris.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.30 Avløpsrør: Hytte

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2: Innvendige avløpsrør fra kjøkken har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Beskrivelse: Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stakeluke påvist i krypkjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.31 Avløpsrør: Anneks

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsrør er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Avløpsrør er fra byggeår.	

6.32 Vannledninger: Hytte

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
TG2: Vannrør fra kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør i krypskjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Beskrivelse: Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stoppekran er plassert i krypskjeller Stoppekran fungerer som tiltenkt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.33 Vannledninger: Anneks

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør er fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Vannrør er fra byggeår. Stoppekran er plassert i kjøkken ved gulv. Stoppekran fungerer som tiltenkt. Merknad: Det anbefales å montere automatisk vannstopper ved lekkasje til stoppekran i kjøkken.	

6.34 Elektrisk: Hytte



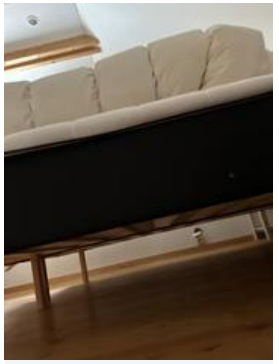
Sikringsskap med automatsikringer i krypkjeller. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 1993 etter opplysninger i fra eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
TG2: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget. Beskrivelse: Det elektriske anlegget ble oppgradert i 1993 etter opplysninger i fra eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.	

6.35 Elektrisk: Anneks



Sikringsskap med automatsikringer i entré.



TG3-forhold med stikk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Elektrisk anlegg fra byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

TG3: Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.
Stikk og koblingspunkter er ufagmessig festet ved at man kan få støt ved berøring.

TG2: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.
Prisestimatet gjelder for utbedring av el-anlegget. Prisestiamtet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for ekstakt pris.
Kursfortegnelse må etableres.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

6.37 Varmtvannsbereder: Krypskjeller

Plassering bereder	
Krypskjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
Ca 100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2: Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

6.38 Ventilasjon: Hytte

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i spisestue.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm og veggventil ført til yttervegg i enkelte rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.39 Ventilasjon: Anneks

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i kjøkken.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm i enkelte rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.40 Våtrom: Bad hytte



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, og flis og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Helstøpt servant av type stein. 2 Stk ettgreps armatur fra Damixa. Veggskap i glatt utførelse. Stikk og lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvstående wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2006 etter opplysninger i fra eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
1:50 i dusjsone er ikke ivaretatt.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.
Utett silikonfuge i overgang gulv vegg.
Avflassing av maling i tak.

Merknad: spotter er manglende

Beskrivelse:
Badet er fra 2006 etter opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Overflatebehandling anbefales.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2: Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2006.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må badet rommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

TG1: Normal slitegrad i henhols til alder.

Merknad: Tettelister under glassvegger er defekte.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-2

TG2: Hulltakingen har avdekket feil i utførelse av konstruksjonen ved bruk av plast på innervegger.

Hulltakning:
Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra bod mot bad. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

Anbefalte tiltak fukt

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.41 Våtrom: Bad Anneks



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servant med ettgreps armatur fra Oras. Speil og lysarmatur på vegg. Utstyrt med åpen dusj og gulvstående wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra byggeår etter opplysning i fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — TG-3

TG3: Målinger viser at det ikke er fall til sluk og det er registrert motfall på hele eller deler av gulvet.
Løse fliser på vegg.

TG2: Vindu er plassert i våtsone. Fuktskjolder på karm/list.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Utett silikonfuge i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Badet er fra byggeår etter opplysning i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Prisestimatet gjelder for utbedring av fall og overflater. Prisestiamtet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Veggfliser må utbedres. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men ved eventuell lekkasje er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom. Som en sikkerhet bør det montere lekkasjestopper (endrer ikke TG).
Vindu og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med utbedring av resterende avvik før eventuell totalrehabilitering.

Utbedringskostnader overflater	**50 000 - 150 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2: Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon **TG-3**

TG3: Det er ingen ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Prisestiamtet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Ventilering av rommet bør etableres.
Mangelfull ventilering gir fare for fuktproblematikk og dårlige inneklima. Ventilering må etableres i den grad dette er mulig å gjennomføre.

Utbedringskostnader ventilasjon	**10 000 - 50 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.42 Øvrig: Overflater hytte

Beskrivelse

Slitasje som tilser behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG2: Slitasje som tilser behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning/overflatebehandling anbefales.

6.43 Øvrig: Overflater Anneks

Beskrivelse

Slitasje som tilser behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG2: Slitasje som tilser behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning/overflatebehandling anbefales.

6.44 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.45 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.46 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.47 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kaiser, Peter	9578-5995-4-2784476	2025-02-13 11:01:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. feb. 2025

Oppdragsnummer
33-0021/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Viernveien 61, 1397 NESØYA

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Peter Roman Kaiser

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 1992

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1438204
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke og finner ingen avregning heller.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke og finner ingen avregning heller.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Det er så lenge siden og har ikke tatt være på hverken regning eller dokumentasjon

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1993 ble terrasse og badet bygd og hele huset oppgradert. Det ble satt inn nytt sikringsskap og sikringsskapet ble flyttet til kjelleren. I slutten av 1990 ble taket på hovedhuset lagt på nytt. 2001 ble spisestue bygd og rundt 2008 ble badet renovert og bygget med membran og den gang gjeldene byggeregler. Det ble også bygd platting utenfor hovedhuset. 2003 ble annekset revet og helt nytt anneks med 1,5 etasjer ble satt opp. Annekset har downlights i hele huset og veggene er gipslagt. Gulvet er med lerk parkett. Annekset har hybelkjøkken og bad. Det går en oppvarmet vannledning fra hovedhuset til annekset, så det er vinter vann der.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: ingen drenering men isden huset ligger på en liten høyde ikke nødvendig heller.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var den gangen Nesbru elektriske som ikke finnes lenger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: i 2001 ble det bygd vann og avløp på Brønnøya. Det ble etabler Vestfjorden vann og avløp, VVA som har organisert hele opplegget.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er over 20 år siden og husker ikke lenger. Fant ikke dokumentasjon heller

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Som sagt ble det etablert VVA i 2001 som har overtatt både vann og avløp

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: har ingen av delen

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: vet om ingenting

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: det er en liten sprekk i flisene på badet på annekset

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse av etter godkjenning ble tegninger i 2013/2014 levert tegninger til Asker kommune.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Asker kommune har skriftelig godkjent både hovedhuset og anneks

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja

Beskriv: Det har blitt værselt at en del av terrassen må tilbake bygges og at noen små bygninger som pumpe hus, vedskuld må rives. Det har ikke kommet noe påbudt og kommer antakelig ikke heller.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: nevnt under 26

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0021/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kaiser, Peter	2025-02-13

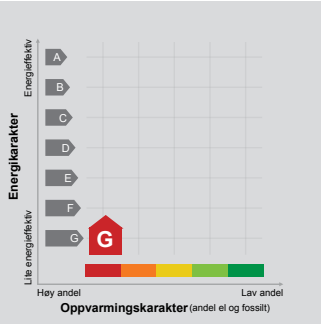
Identifikasjon

bankID Kaiser, Peter

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

ENERGIATTEST

Adresse	Viernveien 61
Postnummer	1397
Sted	NESØYA
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	293
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149947892
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115439
Dato	06.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av gulv mot grunn
- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Asker kommune

Peter Kaiser
Viernveien 61

1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AMARTIN3 S10/7937	GBNR 41/293 L20338/13	22.03.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S10/7937.

41/293 Sone 10 - Ferdigattest - fritidsbolig
Viernveien 61 Hjemmelshaver: Peter Roman Kaiser

Vi viser til kommunens vedtak om ettergodkjenning av eksisterende bebyggelse, utstedt 06.03.2013.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Arnfinn Martinsen
Ingeniør

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

Asker kommune

Peter Roman Kaiser
Viernveien 61

1397 Nesøya

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	BDEVOLD S10/7937	GBNR 41/293 L16186/13	06.03.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S10/7937.

Delegasjonssak: 13/207

41/293 Sone 10 - Tillatelse til tiltak i ettertid - fritidsbolig og uthus
Viernveien 61 Hjemmelshaver: Peter Roman Kaiser

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ettertid for ovennevnte bebyggelse, mottatt 21.11.2012, og vårt brev av 03.04.2012. Det vises til vårt brev av 19.12.2012, og tilleggsopplysninger mottatt 05.02.2013.

Søknaden godkjennes for riving av tre uthus, og søknad godkjennes i ettertid for oppføring av fritidsbolig og utvidelse av ett uthus, jf plan- og bygningsloven § 20-1

Tillatelsen forutsetter at eksisterende biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i Vendla 41 gbnr. 40/854 opprettholdes.

Det godkjennes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2.1 for fritidsbolig på 80,9 m2 bruksareal, og ett uthus på 33,4 m2 bebygd areal, jf plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjon godkjennes på vilkår av at deler av eksisterende terrasse mot øst rives. Terrasse godkjennes på 25 m2, og øvrige 24 m2 skal rives fram til plassering av utepeis.

Iverksetting av riving for uthusene kan utsettes inntil ny reguleringsplan for Brønnøya er avklart med hensyn til utnyttelse for bebyggelsen.

Det er tiltakshavers ansvar at intet arbeid utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Søknaden omfatter ettergodkjenning for oppføring av fritidsbolig på 80,9 m2 bruksareal, og ett uthus på 33,4 m2 bebygd areal og hems.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

Det søkes om riving av takoverbygg på 13 m2 på terrassen mot øst. Det søkes også om riving for tre mindre uthus, på 3,5 m2, 6,0 m2 og 9,5 m2, på til sammen 19,0 m2 bebygd areal.

Samlet bruksareal på 80,9 m2 for fritidsboligen medfører overskridelse av bestemmelsenes krav til utnyttelse for fritidsboliger, og utløser krav til dispensasjonsbehandling.

Bebygd areal på 33,4 m2 for uthus medfører overskridelse av bestemmelsenes krav til størrelser for uthus, og utløser krav til dispensasjonsbehandling.

Nabovarslet søknad om dispensasjon er mottatt.

Plangrunnlag
Deres eiendom er omfattet av reguleringsplan for Brønnøya og nærliggende bebygde øyer, gnr. 41, og tilstøtende sjøarealer, vedtatt 28.06.1995. I kommuneplanen av 12.06.2007 ligger eiendommen innenfor område som er avsatt til fritidsboliger.

Reguleringsbestemmelsene:
§ 2.1: *"Tomtene kan innenfor de viste byggegrensene bebygges med en fritidsbolig med tillatt bruksareal (BRA) på inntil 70 m2.*
Ett frittliggende uthus med tillatt bebygd areal (BYA) på inntil 15 m2 kan komme i tillegg.
På de eiendommer som i sin helhet ligger i strandsonen kan frittliggende uthus som nevnt i annen setning komme i tillegg."

§ 2.2: *"Tomtene kan ikke bebygges før det er opparbeidet en biloppstillingsplass pr. tomt i parkeringanlegg/parkeringsplass på Nesøya."*

§ 5.2: *"Gesimshøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m for boligene og velhuset, og 2,5 m for uthus, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på bygningenes nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6,0 m for helårsboliger og velhuset, 4,5 m for fritidsboliger og 3,5 m for uthus."*

Reguleringsendring
Forslag til ny reguleringsplan for Brønnøya er under behandling i kommunen.

Nabovarsel
Søknad om ettergodkjenning og dispensasjon er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader til søknad om ettergodkjenning av tiltaket.

Dispensasjoner
Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen med hensyn til størrelser for fritidsbolig og uthus, og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2.1, vedrørende fritidsbolig med bruksareal på 80,9 m2, og ett uthus med bebygd areal på 33,4 m2.

Hensynet bak den aktuelle bestemmelsen er at bebyggelsen på tomtene skal begrenses i størrelser og antall, og opprettholdes med bygninger i forholdsvis små volum slik at området bevarer åpenhet og friområder.

Som begrunnelse oppgis av tiltakshaver at de har investert mye i oppgradering av fritidsblig og annekset, og ønsker å beholde dette. De søker om riving for å imøtegå kommunens krav om totalt bygningsareal for eiendommen på inntil 115 m2.

Uthus:
Av kommunens arkiv (gamle registreringskort) framkommer det at uthus på eiendommen er godkjent oppført i 1941, og kan ses på historisk kart fra 1950 på ca. 18 m2. Uthuset er rehabilitert i 2003 ved endret takform fra flatt tak til saltak og utvidet til 33,4 m2 bebygd areal.

Tre mindre uthus på til sammen 19 m2 bebygd areal ble også oppført på eiendommen uten søknad eller godkjenning. Uthusene er planlagt å rives.

Det foreligger ingen søknad eller godkjenning for de utførte rehabiliteringsarbeidene på uthuset i 2003. Ved innsendt søknad til kommunen er det tvilsomt om det ville blitt innvilget en så vidt stor dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Imidlertid er det opprinnelige uthuset godkjent på ca.18 m2. Dispensasjonsvurderingen gjelder for 15 m2, som var en del av utvidelsen i forbindelse med rehabilitering av uthuset. Endring av takform til saltak var i følge tiltakshaver en nødvendig grep for å redde uthuset fra råte.

Fritidsbolig:
Fritidsbolig er oppført i 1966, og er rehabilitert i 1993 og i 2000 ved utvidelse til 80,9 m2 bruksareal. Det er i tillegg oppført terrasse på 60 m2 med takoverbygg på 13 m2. Det foreligger ingen søknad eller godkjenning for oppføring av fritidsboligen i1966, ei heller for rehabiliteringsarbeidene som ble utført i 1993 og i 2000. Takoverbygget på 13 m2 på fasade mot øst er planlagt å rives

28. desember 1965 vedtok kommunestyret vedtekter til pbl § 82 (stadfestet 12.10.66). Vedtektene lød: *Sportshytter, sommerhus, kolonihagehus og lignende tillates ikke oppført i kommunen.* Fra 14.04.77 gjaldt forbudet også tilbygg, endringer og reparasjoner. Vedtektene gjaldt fram til Asker fikk vedtatt sin første kommuneplan 27.06.1990. I forbindelse med utarbeidelse av ny reguleringsplan på Brønnøya ble det i 1992 nedlagt bygge- og deleforbud på Brønnøya etter plan- og bygningsloven § 33. I praksis har det således vært forbud mot bygging av nye fritidsboliger fra 1966 og fram til gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 1995, og for utvidelse av fritidsbebyggelse i perioden 1977 – 1995.

Med grunnlag i ovennevnte vedtekter er det uvisst om en søknad til kommunen for oppføring av ny fritidsbolig i 1966 ville blitt godkjent. Rehabiliteringsarbeidene i 1993 er utført i en periode da det var dele- og byggeforbud på Brønnøya, og det er ikke sikkert at arbeidene ville blitt godkjent ved søknad til kommunen.

Ytterligere rehabilitering og utvidelser til 80,9 m2 er utført i 2000, og det er tvilsomt om en så vidt stor dispensasjon ville blitt innvilget ved en søknad til kommunen på grunnlag av ny reguleringsplan fra 1995.

Imidlertid skal søknad om ettergodkjenning behandles i henhold til dagens bestemmelser og regelverk. Bygnignsrådet vedtok 05.02.2002 at ved tilknytning til vann- og avløp kan det gis dispensasjon for utvidelse av hytter på inntil 8 m2, ved innredning av bad/vaskerom, og eventuell atkomst/gang mellom bad og øvrige rom. Det kan bare i unntakstilfelle tillates at bruksarealet overstiger 80 m^2.

I følge opplysninger fra tiltakshaver er baderom på 6 m2, og gang/adkomst til badet på 5,5 m2, utført i 1993. Eiendommen ble tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger i 2001. Etter plan- og bygningsavdelingens vurdering kan utvidelse med baderom og gang på 11,5 m2 knyttes opp til vedtak om muligheter for dispensasjon for utbygging av baderom i forbindelse med tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger av 05.02.2002.

Fritidsboligen har et totalt bruksareal på 80,9 m2, men har et bygningsmessig form og utrykk som bidrar til at bygningen likevel virker beskjeden i størrelse. Det er planlagt riving av takoverbygg mot øst som vil bidra ytterligere til at bygningen toatalt virker beskjeden i landskapet.

Plan- og bygningsavdelingen kan stille vilkår for å godkjenne dispensasjoner, og stiller her krav om at deler av eksisterende terrassse mot øst skal rives. Intensjonen bak bestemmelsene for Brønnøya er at bygningene skal begrenses i størrelser og antall, og skal tilpasses og videreføre kvalitetene i området med både med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner, miljø og biologisk mangfold. Brønnøya har store kulturelle og naturgitte verdier som det er viktig å ivareta ved at vegetasjon, landskap og miljø blir minst mulig berørt og kan bevares.

Konklusjon:
I noen andre lignende byggesaker på Brønnøya er det innvilget dispensasjon for ettergodkjenning av bebyggelse totalt på eiendommen på inntil 115 m2. I dette tilfellet vil samlet areal for bebyggelsen på eiendommne være 114,3 m2.
Etter en samlet vurdering konkluderer plan- og bygningsavdelingen med at fordelene ved å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er klart større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon godkjennes for fritidsbolig på 83,6 m2 bruksareal, og for ett uthus på 33,4 m2 bebygd areal.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1,ettergodkjenning fritidsbolig 71-100 m2	8M	14.960,00
§ 3.2.2, tilbygg til uthus 0 -15 m2	1M	1.870,00
§ 1.6, reduksjon pga. komplett søknad	- 15%	-2.805,00
§ 7.1 situasjonskart / riving	1M	1.870,00
§ 2.4.2, dispensasjoner x 2	2Mx2	7.480,00
§ 1.8, oppfølging av ulovigheter	1 t	1.200,00
Totalt gebyr å betale		**24.575,00**

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

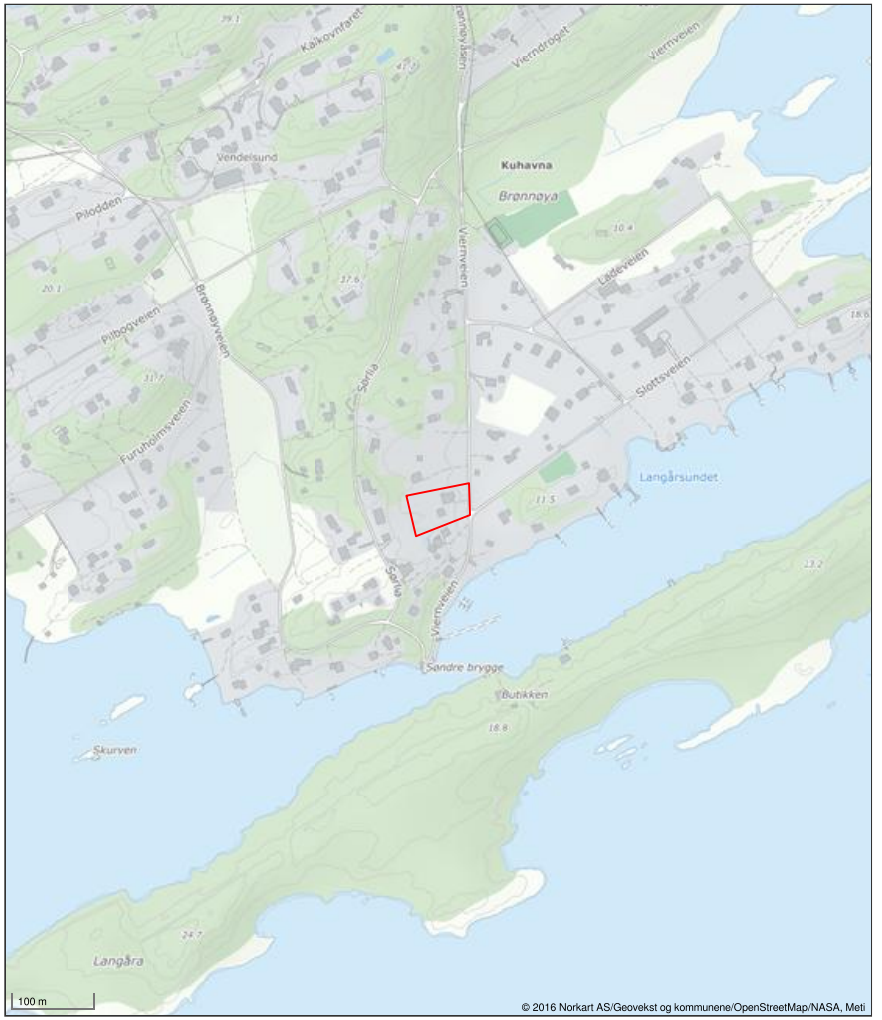
Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Berit Devold
Ingeniør

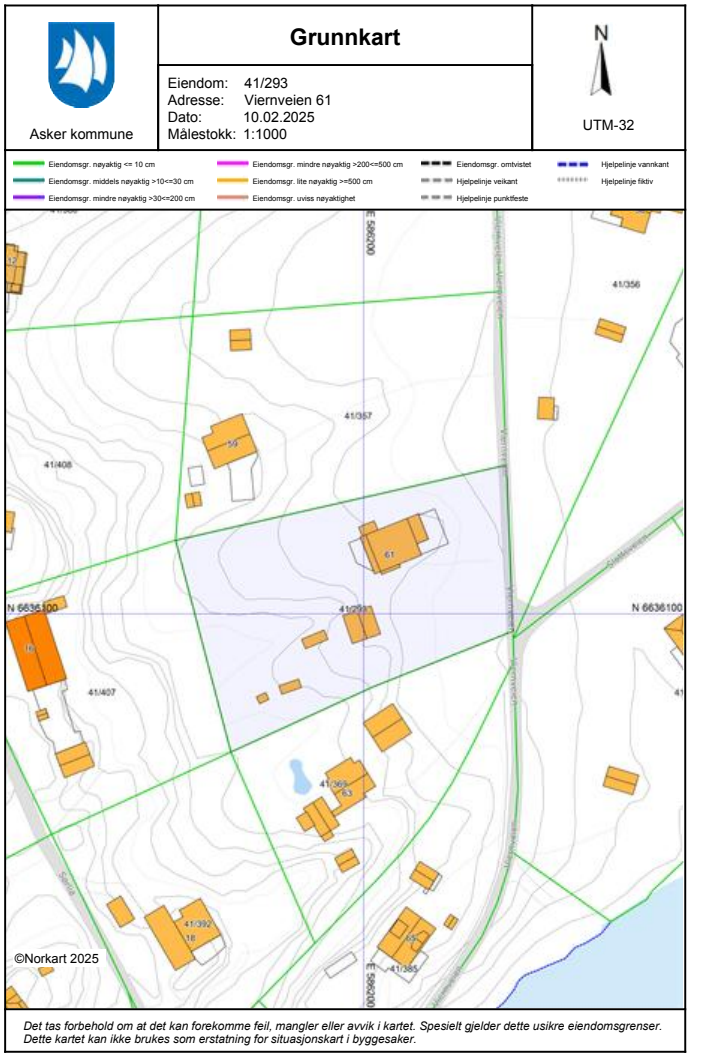
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Utskriftsdato: 10.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 41/293//



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.



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

Asker kommune

Ledningskart

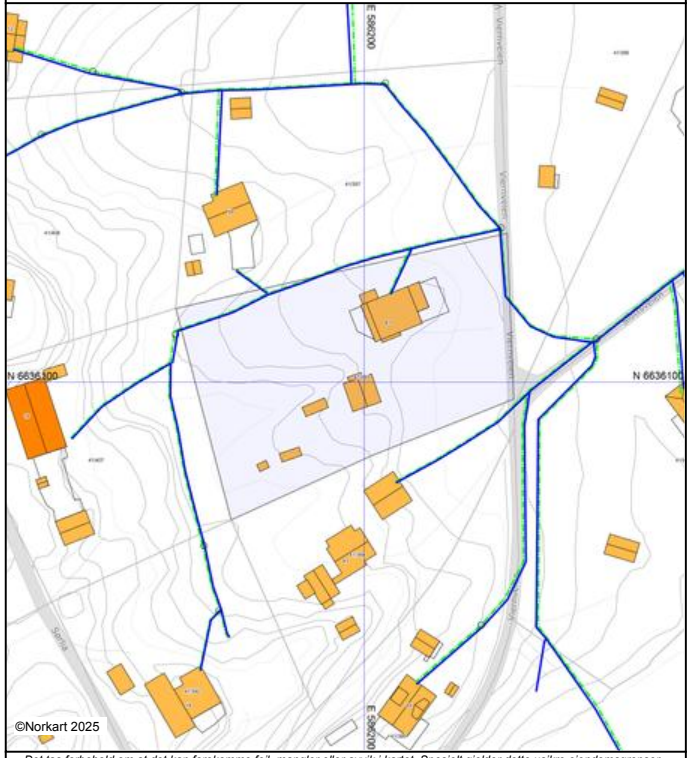
Eiendom: 41/293
Adresse: Viernveien 61
Dato: 10.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

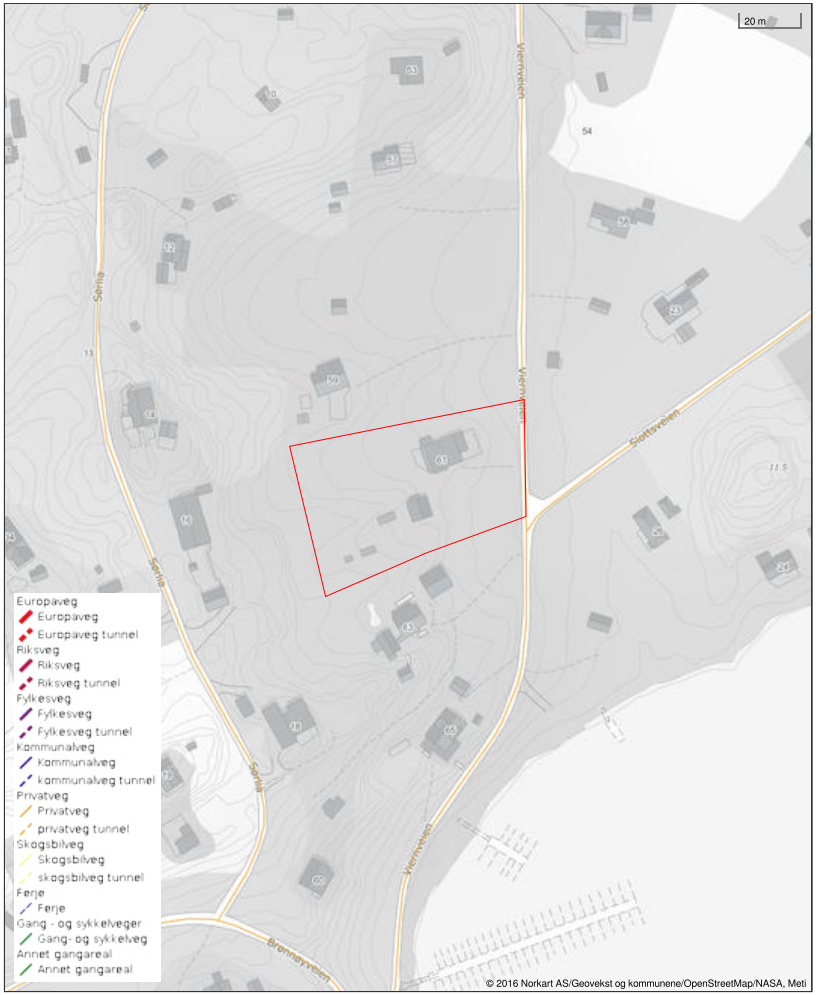
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 10.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 41/293//



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

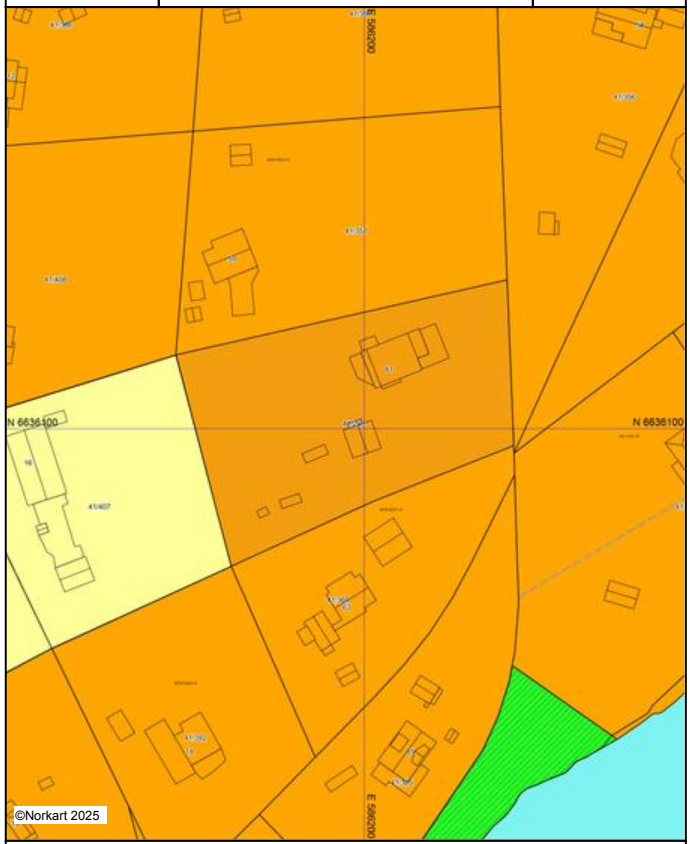
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/293
Adresse: Viernveien 61
Dato: 10.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for fritidsbebyggelse
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Strandlinje sjø
- Abc Påskrift plantilbehør

Dagsokiert 3 AUG. 1940

1967-4655

SKJØTE.

- o -

Av vår eiendom gr.nr. 41 - br.nr. 1 BRØNNØEN i Asker har vi ved kjøpekontrakt av idag solgt den som byggetomt nr. 137 på den approberte reguleringsplan for denne vår eiendom avlagte parsell, til fru Synnøve Rolstad - født den 21/8- 1902 - bolig Kostedsgate nr. 10, Oslo, for en omforent kjøpesum av Kr.1800.oo hvilke -

- attenhundrede kroner -

fru Synnøve Rolstad har avgjort på omforent måte.

Som stedsevarende gjensidige salgs- og klausulbestemmelser hitsetter vi følgende i kjøpekontrakten omforente og spesifiserte klausulbestemmelser:

"1. Kjøperen er bekjent med at bygningsloven er gjellende for strøket. Halv veibredde av de til parsellen støtende veier er medregnet i parsellens areal. De utlagte veier vil av hovedbøllets eier bli oparbeidet i en bredde av 2½ m. foruten grøfter og skråninger. Vedlikeholdet besørges av parselleierne eller Brønnøens vel. Parselleieren plikter å avstå fri grunn til eventuell veiutvidelse der forlanges av Asker kommune, likeledes fri grunn til grøfter, skråninger, nødvendige kurver i veikryss og til plasser for svingning hvor sådanne er inntegnet på reguleringskartet. Flytning av gjerder ved veiutvidelse påhviler parselleieren. Asker kommune og Brønnøens vel har rett til å foreta utvidelser av veiene når disse finner det påkrevet. Ved anlegg av sidevei eller innkjørsel skal anlegges minst 9" stikkrenne, hvis Asker ingeniørvesen finner det nødvendig.

"2. Parsellen kan ikke deles. Den kan kun bebygges villamessig med en frittliggende enebolig i høist 1½ etasje uten loftsetasje samt uthus. I kjeller eller uthus kan ikke anordnes beboelsesrum, dog kan Asker bygningsvesen tillate at der innredes tjenerbolig i forbindelse med uthuset.

"3. På tomter direkte til strand må på strandlinjen kun opføres badehus, båtplass, brygge og båtslipp til parsellens eget bruk. Tegninger til bebyggelse må på vanlig måte sendes Asker bygningsvesen til godkjennelse. Ingen bygning må opføres nabo nærmere enn 5 meter. Alle bygninger og anlegg, gjerder etc. skal holdes i god stand, så de ikke virker skjemmende.

"4. Selgeren er fritatt for gjerdeplikt overfor kjøperen, som når selgeren forlanger det skal opføre et av selgeren approbert gjerde. Gjerder mot veier plaseres efter Asker ingeniørvesens anvisning. Mellem frasolgte parseller gjeller gjerdelovens bestemmelser.

"5. Søppel og avfall skal henlegges i tettsluttende beholdere og i mangel av annen avtale med naboen, ikke nærmere parsellens grenser enn 10 meter. Det er forbudt å henlegge søppel, avfall eller lignende på usolgte parseller eller å kaste søppel i sjøen.

"6. Kloakkavløp må anlegges på en av Asker bygningsvesen godkjent måte ved anordning av senkekummer eller lign. Kloakkvann må ikke føres i sjøen uten først å ha passert klare- og renseanlegg. Hvis det er nødvendig må kjøperen finne sig i at der føres vann- og kloakkledninger og drensledninger over hans parsell mot erstatning for eventuell skade. Hvis der ikke kan skaffes vann på en parsell med rimelige omkostninger må parselleierne finne sig i at andre parselleiere kan ta vann på deres parsell mot å delta forholdsvis i anlegg og ulemper ved sådan vannhentning eller ledning. Denne rett gjeller kun vann til almindelig husbruk.

"7. Parsellen kan kun anvendes til beboelse for inntil 2 familier, og al virksomhet eller benyttelse som skjemmer strøket eller forstyrrer ved støv, røk, rystelse, lukt eller støi er forbudt. Således må på parsellen uten selgerens samtykke ikke has gårdsbruk, handelsgartneri, håndverksmessig eller industriell be-

Kjøpekontrakt av 23/8 1940 stemplet for kr. 20.- fremvist. Asker herredskontor den 30/8 1940 av [illegible]

for herredskriveren

- II -

" drift, forlystelsessted, danselokale o.l., bevertning, utsalg, utskjenkning, handel, hotell, pensjonat eller forsamlingslokale.

" 8. Kjøperen er forpliktet til å være medlem av Brønnøens vel med de derav følgende rettigheter og forpliktelser deriblant rett til badning, og til båtfeste, som i vellets skjøte på strandarealene bestemt.

" 9. Kjøperen må finne sig i at der, hvis det er nødvendig, anbringes stolper for elektriske ledninger, telefon eller lign. på hans eiendom uten erstatning.

"10. Utenom nødvendig renskningshugst må der ikke foretas hugst på parsellen før det er utstedt skjøte på samme.

"11. For veirettigheter over Nesøen betaler hver parselleier kr.10.oo pr. år til vedlikehold.

"12. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

"13. Selgeren forbeholder sig å foreta de endringer i reguleringsplanen som han finner nødvendig. Videre forbeholder selgeren sig rett til å lempe på de pålagte servitutter.

Utover de foran gjengitte klausuler bestemmer kjøpekontrakten, at kjøperen -

"har fra nu av full rådighet over - og full eiendomsrett til - par-
"sellen, selv om skjøtet ikke tinglyses før skyldsetning er foretatt.

Vår erklæring om skyldsetningen vil bli ettersendt.

Under henvisning til foranstående selger skjøte og overdrar vi herved -

BYGGETOMT -(parsell) - nr. 137 av gr.nr. 41 - br.nr. 1
BRØNNØEN i Asker -

til ovennevnte fru Synnøve Rolstad - av Oslo, som rettmessig kjøpt og på omforent måte betalt eiendom, og overtar vi herved en selgers vanlige hjemmelsansvar etter loven.

Oslo, den 23. august 1940

BRØNNØEN A/S
P. M. Stormfelt (sign.)

Som kjøper og skjøtemottager vedtar jeg herved de i foranstående skjøte spesifiserte bestemmelser, som stedsevarende klausulbestemmelser, for den i skjøtet omhandlede byggetomt.

Oslo, den 23. august 1940

Synnøve Rolstad (sign.)

VI ATTESTERER HERVED -

1. at selskapets styre, og fru Synnøve Rolstad begge er over 21 år, og
2. at begge utstederes underskrift er skrevet i vårt nærvær.

B. J. Dokk (sign.) Ove P. Olsen (sign.)

TILLEGGSERKLÆRING:

Den i foranstående skjøte omhandlede byggetomt nr. 137 er i skyldfordelingsforretning dgbf. 3/7-1941 betegnet som - gr.nr. 41 - br.nr. 293 av skyld 8 - øre - i Asker herred og tinglag.

Oslo, den 19. august 1941

TIL VITTERLIGHET:
B. J. Dokk (sign.)
Ove P. Olsen (sign.)

BRØNNØEN A/S
P. M. Stormfelt (sign.)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0021/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Viernveien 61 1397 NESØYA

Betegnelse: Gnr 41, bnr 293 / Gnr 40, bnr 854, snr 8 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no