Vendla 23A, 1397 NESØYA



PROPR.NO

Selger
Iselin Tenfjord Alvestad
47653056

Prisantydning
10 249 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3203 Gnr. 40 Bnr. 1734 Snr. 5

Stilfull og moderne tomannsbolig i barnevennlig område med stor terrasse, hage og god planløsning. Sjøutsikt. Carport.

PRISANTYDNING
kr 10 249 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 16 930 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
124kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
136kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
124kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
12kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
400kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2009



Velkommen til Vendla 23a



Havutsikt



Kjøkken



Spiseplass



Spiseplass



Stue, 1 etasje



Stue, 1 etasje



Entre



Bad, 1 etasje



Vaskerom, 1 etasje



Hovedsoverom, 2 etasje



Soverom 2, 2 etasje



Sjøutsikt fra 2 etasje



Soverom 3, 2 etasje



Lagringsloft ved Soverom 3



Veranda i 2 etasje



Stue, 2 etasje



Bad, 2 etasje



Stor terasse med plass til grilling og kveldssol.



Uteplass/Solkrok



Gårdsplass med 2 biloppstillinger og carport



Brønnøya ligger med bare noen få minutters gange unna boligen.



Strand , 50 meter fra boligen



Vei ned til strand, 50 meter fra boligen



Bod ved garasjen



Mulighet for lagring av kajakker



Hvamodden strand, gåavstand fra boligen



Hvamodden brygge



Hvamodden strand



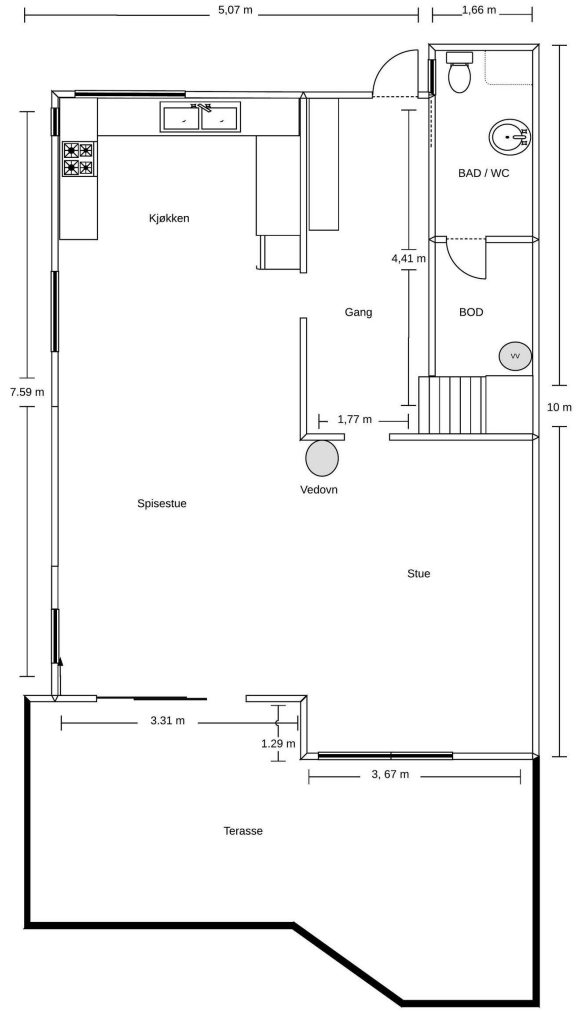
Vendla Barnehage bare 500m fra boligen



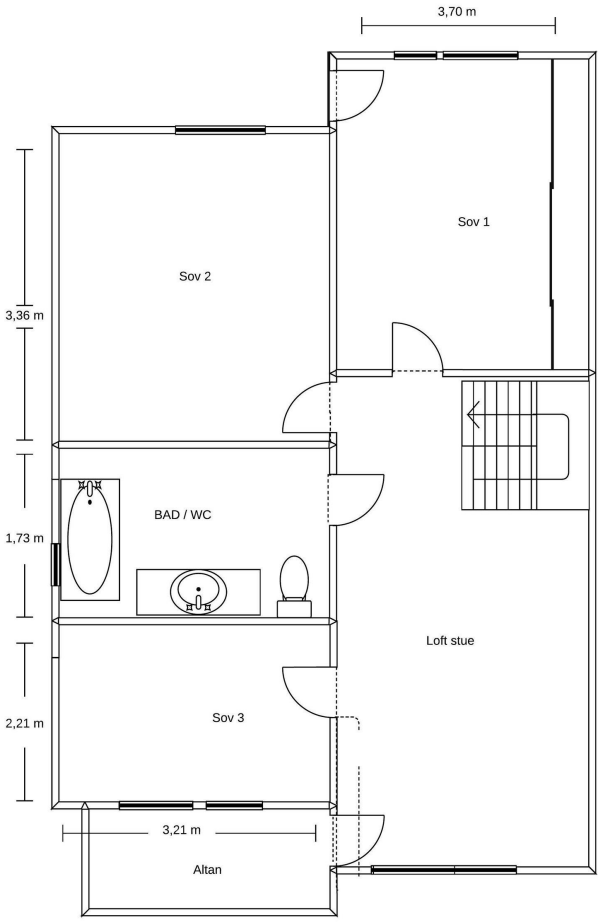
Nesøya barneskole



Fotballbane, tennishall og ny aktivitets- og skatepark med bare noen få minutters gange fra boligen.



Plantegning etasje 1



Plantegning etasje 2

Om boligen

Stilfull og moderne vertikaldet tomannsbolig med sjøutsikt. Boligen er over to plan, med lagringsloft. Boligen har svært gode sol og lysforhold, store vinduer og utgang til en stor og solrik terrasse og hage i 1 etg. I andre etasje er det en hyggelig loftsstue med takhøyde på 3,70 meter samt utgang til en trivelig sør/vestvendt balkong. Man disponerer også en carport, utebod samt 2 biloppstillingsplasser på asfaltert gårdsplass. Beliggenheten er svært idyllisk og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til badestrender, lekeplass og flotte turområder.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde mellom Vendelsund og Nesøyatjern, i Asker kommune. Området er barnevennlig og idyllisk, med nærhet til skoler,barnehager , offentlig kommunikasjon,flotte turområder og gode servicetilbud. Det finnes gode kommunikasjonsmuligheter med ekspressbuss til Oslo sentrum. Området har kort vei til sjø og flotte badestrender, lekeplass, tennishall, kunstgressbane, basketballbane, fotballbane, skøytebane og treningssenter m.m. Sandvika ligger ca. 12 min. med bilkjøring fra boligen og som byr på et meget godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Du finner også Ikea , 10 min. med bilkjøring fra boligen, samt Slependen senter. Eiendommen har også kort vei til Brønnøya og Hvamodden, noe som gir gode

turmuligheter både sommer og vinter.

Kollektivtilbud
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og det er ekspressbuss i rushtrafikken. Nærmeste holdeplass er Kalkbukta og det er ca. 2 min gangavstand fra boligen. Det er bussterminal og jerbanestasion i Sandvika sentrum med flytog-avganger til Oslo Lufthavn.

Skole og barnehage
Nesøya barneskole med SFO ligger med gåavstand fra boligen. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Landøya ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Tid man bruker med bil:
Sandvika ca. 12 min
Asker ca. 16 min.
Kolsas ca. 18 min.
Bekkestua ca. 19 min.
Lysaker ca. 19 min.
Oslo S ca. 26 min.
Drammen ca. 28 min.
Oslo Lufthavn ca. 55 min.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på fellesvisning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt på 47653056, så finner vi en tid.

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 124 kvm, Bruksareal: 124 kvm, Bruttoareal: 136 kvm
1. Etasje: P-ROM 61m / BTA 67 m2
2. Etasje: P-ROM 63m2 / BTA 69m2
Loft: Kaldt loft, med lagringsmuligheter. Det er lagt gulv på loftet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Utstyr

Sportsbod med strømuttak
Carport med strømuttak
Elektrisk markise
Røykvarsler og brannslukningsapparat
Telenor fiber som leverandør for tv og internett

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

500 kr (Panterett med urådighet)

Hva følger med i salget av møblering

Kun integrerte hvitevarer følger med i salget.

Øvrig

Boligen er en del av Vendelfaret sameie. Det løper kvartalsvise kostnader på ca. 1500 for dette.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Omkostninger

11 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
256 220 kr (Dokumentavgift)
500 kr (Tinglysing av pantedokument)
500 kr (Tinglysing av skjøte)

---

269 120 kr (Omkostninger totalt)

---

10 518 120 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det

legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

TILSTANDSRAPPORT

Vendla 23 A
1397 Nesøya



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kim-Andre Lotterud
Dato: 28/01/2024

Høymyrmarka 5E
Vollen 1391
94890812
post@vikentaksering.no

VIKEN TAKSERING AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:40, Bnr: 1734
Hjemmelshaver:	Iselin Tenfjord Alvestad, Stein-Erik Alvestad
Seksjonsnr:	5
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	400 m2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke kontrollert.
Offentl. avg. pr. år:	16 930,-
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	2009

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.01.2024
Forutsetninger:	Sol og ca 2 grader, ca 30 cm snø på eiendommen som gjorde at enkelte bygningsdeler ikke var synlige for befaring. Ellers ingen nevneverdige hindringer på grunn av værforhold.
Oppdragsgiver:	Iselin Tenfjord Alvestad, Stein-Erik Alvestad
Tilstede under befaringen:	Stein-Erik Alvestad, Kim-Andre Lotterud
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomannsbolig med adkomst til bolig fra offentlig vei. Biloppstillingsplass i carport i tilknytning til boligen.
Pent opparbeidet tomt med grøntarealer.
Terrasse på baksiden av boligen med utgang fra stue. Balkong i plan 2 med utgang fra loftsstue.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert med plate på mark. Vegger antas å være av bindingsverk av treverk og bjelkelag i treverk. Ringmur av mur/betong. Saltakkonstruksjon tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

ANNET:
Adkomst fra offentlig vei.

Biloppstillingsplass i tilknytning til boligen.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, varmekabler på bad, ildsted.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom i plan 1.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Kjøkken og bad med ventilasjon med periodisk forsert avtrekk.

Disponerer utvendig bod.

DOKUMENTKONTROLL:
Fremlagt dokumentasjon
Eiendomsverdi.no
Seeiendom.no
Hjemmelshavers opplysninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Plan 1
Entre: Fliser gulv. Tapet vegger. Slett malt tak.
Bad: Fliser gulv og vegger. Slett malt tak.
Vaskerom/teknisk: Fliser gulv. Slette malte vegger og tak.
Stue: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak.
Kjøkken: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak.
Trapperom: Malte trappetrinn. Slette malte vegger og tak.

Plan 2
Loftsstue: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak.
Soverom 1: Laminatgulv. Tapet vegger. Slett malt tak.
Bad: Fliser gulv og vegger. Slett malt tak.
Soverom 2: Laminatgulv. Tapet vegger. Slett malt tak.
Soverom 3: Laminatgulv. Tapet vegger. Slett malt tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapport er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.
Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsklovens siste revisjon 01.01.22

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om følgende:
- Fransk balkong, oppgradert trevirke i 2023.
- Vedovn montert i 2011.
- Montert spotter i LED og nye dimmere for LED i 2023.
- Vaskerom flislagt i 2016.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Januar 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Plan 1	61	5	0	29	59	2
Plan 2	63	0	0	4	63	0
SUM BYGNING	124	5	0	33	122	2
SUM BRA	129					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

MERKNADER OM AREAL:
Det er bruken av ett areal på befaringstidspunkt som definerer om det oppgis som ett P-rom eller ett S-rom. Selv om dette kan avvike fra hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

utvendig bod er medregnet i boligens BRA-e.
Biloppstillingsplass er ikke medregnet i BRA. Boligen disponerer en biloppstillingsplass i carport.

Det er ikke foretatt kontroll av om bod og biloppstillingsplass tilhører boligen.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

BRA-i = Internt bruksareal BRA-i : 124 m2 (Entre, bad, bod, stue, kjøkken, trapperom, sov 1, loftsstue, sov 2, bad, sov 3)
BRA-e = Eksternt bruksareal BRA-e: 5 m2 (Utvendig bod)
BRA-b = Innglasset balkong BRA-b: 0 m2
TBA = Terrasse- og balkongareal TBA: 33 m2

GARASJE / UTHUS:
Boligen disponerer biloppstillingsplass i carport.

P-ROM:

S-ROM:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

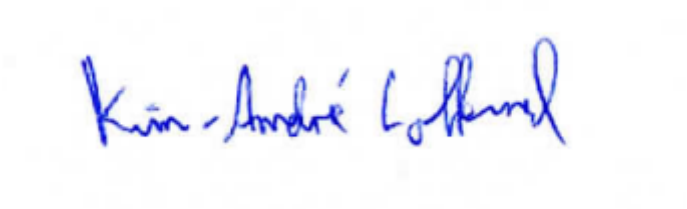
---

Ansvarlig for rapporten:

Kim-Andre Lotterud

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

28/01/2024



Kim-Andre Lotterud

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Fundament:
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes
grunnforholdene å være stabile.
Deler av grunnmur er under terrasse og ikke synlig for befaring.

Grunnmur:
Ringmur av antatt betong kledd med fibersementplater. Deler av grunnmur er under terrasse og ikke synlig for befaring. Ingen nevneverdige avvik registrert på ringmur.

Drenering:
Drenering antatt fra byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er
ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut
fra visuell besiktigelse.
Det ligger mye snø på tomten og ikke mulig og få ett godt bilde av dreneringen. TGIU drenering.
.
Normal levetid på fundamenter er 30-100 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år

Merknader: Store deler av grunnmur er dekket med snø eller av terrasse. Det er ikke mulig å kontrollere forholdene på en god måte.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Merknader: Ikke mulig å kontrollere fallforhold da det ligger mye snø på eiendommen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Utvendig fasade er kledd med liggende kledning trolig fra byggeår.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Kledning vurderes som i generelt god stand.
Mangler dryppkant på omramming vindu ved inngangsparti og balkongdør i plan 1. Dette for normalt god avrenning av vann.

Utett beslag og vindu kjøkken.

Mangler musetetting på boligens hjørne.

Kledning vurderes å være av god beskaffenhet iht alder. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Normal levetid for utvendig kledning: 24-60 år

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert manglende musetetting bak panel på boligens hjørnet. Samt utett beslag. Forholdet vurderes til å være i orden med bytting av beslag og etablering av musetetting.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører fra 2009 ut fra merking i spacer/annen merking på vindu/ytterdører.

Følgende oversikt:
Plan 1
Entre: Ytterdør fra byggeår.
Stue: To stk to lags fastkarmvinduer fra byggeår. Balkong skyvedør to lags fra byggeår.
Kjøkken: To lags vindu åpningsbart fra byggeår. To stk to lags fastkarmvinduer fra byggeår.

Plan 2
Loftsstue: Balkongdør to lags fra byggeår. Går noe tregt, bør justeres.
Soverom: Ett stk to lags fastkarmvindu fra byggeår,. Ett stk to lags åpningsbart vindu fra byggeår.

Bad: To lags vindu fra byggeår.

Soverom: To lags vindu fra byggeår.

Soverom: Ett stk åpningsbart to lags vindu fra byggeår med sidefelt som ikke er åpningsbart. Balkongdør til fransk balkong, to lags fra byggeår.

Det ble foretatt enkel funksjonstest (stikkprøver) av noen vinduer/dører uten nevneverdige avvik utover hva man forvente ut fra alder. Vinduer går generelt som de skal ved funksjonstest. Balkongdør i loftsstue plan 2 bør justeres da døren går tregt.

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Merknader: Tak er dekket med snø. Ikke mulig å befare.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra Ca 2009

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader: Ikke mulig å befare da takflatene var dekket med snø.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst fra luke i soverom i plan 2.
Det er registret lufteventil på gavlvegg. Det er isolert helt ut mot gesims (Der vegg møter tak)
Øker fare for kondensering på loftet.
Her bør isolasjonen dras tilbake så luftespalte åpnes og gjennomlufting av konstruksjoen blir ivaretatt på en god måte

Loftet ser tørt og fint ut ved befaring til tross for dette.

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert at luftespalter i gesims bør åpnes. Forholdet vurderes å være i orden ved åpning av luftespalter med å dra isolasjon tilbake fra overgang yttervegg/tak.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong plan 2: Normal bruksslitasje ut fra alder.
Terrasse plan 1: Normal bruksslitasje ut fra alder.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad plan 1

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagte vegger. Slett malt himling.

Flis på vegger. Enkel test antyder ikke "bom"(dårlig limt) i flis.

Overflate himling: Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Bad utstyrt med følgende:
- Servantinnredning.
- Enkelservant med ett-greps armatur.
- Dusj med dusjdører.
- Vegghengt toalett.
- Speil.

Overflatene fremstår i normalt god stand.

Normal levetid fliser vegg: 10-30 år.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.
Enkel test antyder "bom"(dårlig limt) i flis. Dette gjelder i dusjsonen.

Registreres to sprukne fliser i dusjsonen.

Normal levetid fliser gulv: 10-30 år

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert bom og sprukne fliser i dusjsonen.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca 2009

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk og klemring av plast, tegn til slukmansjett.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

Det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon for baderommet.
Hullborring er ikke foretatt da kunde ikke ønsket dette.

Membran har passert over halve sin forventede levetid.
Fuktmålt fra tilstøtende rom uten nevneverdige utslag på fuktighet.
Normal levetid membran er 10-20 år

Merknader: TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon og membranen har passert over halve sin forventede levetid.

7.2 Vaskerom/teknisk rom plan 1

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Slette malte plater på vegger og i himling. Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Ingen ventilasjon i rommet. Det var svært varmt inne i rommet ved befaring. Bør etableres overstrømningsventiler mot tilstøtende rom. Vurderes under punkt 10.5 ventilasjon.

Rom utstyrt med følgende:
- Varmtvannsbereder.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Fordelerskap.
- Sikringsskap.

Merknader: TG2 vurderes da det bør etableres ventilasjon. Se punkt 10.5 ventilasjon.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.
Enkel test antyder ikke "bom"(dårlig limt) i flis.

Anbefaler legging av sokkelflis på gulvet da det i dag er fotlister av treverk.

Normal levetid fliser gulv: 10-30 år

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca 2009

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast. Det er lagt en slukrist over sluket. Slukrist i sluket er ikke mulig og få ut. Ikke mulig å påvise slukmansjett.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet

Det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon for vaskerommet.
.
Membran har passert over halve sin forventede levetid.

Ikke borret og fuktkontrollert fra tilstøtende rom da hjemmelshaver ikke ønsket dette.

Normal levetid membran er 10-20 år

Merknader: TG2 vurderes da membranen har passert halve sin forventede levetid. Lite tilgjengelig sluk.

7.3 Bad plan 2

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagte vegger. Slett malt himling.

Flis på vegger. Enkel test antyder ikke "bom"(dårlig limt) i flis.

Overflate himling: Noen fuktskjolder i himling.

Bad utstyrt med følgende:
- Servantinnredning.
- Enkelservant med ett-greps armatur.
- Badekar
- Vegghengt toalett.
- Speil.

Vindu i våtsonen. Bør etableres en sprutplate eller lignende for å hindre vannsøl.

Overflatene fremstår i normalt god stand.

Normal levetid fliser vegg: 10-30 år.

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert noen fuktskjolder i himling. Bør etableres sprutplate eller lignede foran vindu over badekar. Forholdet vurderes til å være i orden ved etablering av sprutsikring mot vindu og male opp himling på nytt.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og fallforholdene vurderes som noe lite fall mot sluk. Målt til 10mm fra terskel til topp sluk.

Enkel test antyder "bom"(dårlig limt) i flis. Registrert noe bom i flis under servantinnredning.

Normal levetid fliser gulv: 10-30 år

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert lite fall mot sluk og bom i flis under servantinnredning.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca 2009

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk og klemring av plast, tegn til slukmansjett.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

Membran har passert over halve sin forventede levetid.

Det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon for baderommet.

Ikke borret og fuktkontrollert fra tilstøtende rom da kunde ikke ønsket dette.

Normal levetid membran er 10-20 år

Merknader: TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon og membran har passert over halve sin forventede levetid.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken plan 1

TG 1 8.1 Kjøkken plan 1

Vanninstallasjonen er fra Ca 2009

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredningen fremstår som i god stand, normal bruksslitasje ut fra alder.

Kjøkken fra 2009 med slette fronter.

Ventilator tilkoblet avtrekkskanal til friluft.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Normal levetid kjøkkeninnredning: 15-35 år.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ca 2009
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Rør-i-rør system med fordelerskap på vaskerom i plan 1. Mangler kursfortegnelse i fordelerskap.

Hovedstoppekran på vaskerom i plan 1. Fungerer etter hensikten ved funksjonstest.

Mangler drensåpning på innebygget sisterne for vegghengt toalett på bad i plan 1 og 2.

Normal levetid vann og avløpsrør er 50 år

Merknader: TG2 vurderes da det mangler drensåpning på innebyggede sisterne på bad i plan 1 og 2. Det mangler kursfortegnelse i fordelerskap.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ca 2009
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i plan 1.
Berederens plassering vurderes som tilfredsstillende.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i Ca 2009
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Følgende oversikt:
Plan 1
Entre: Ingen ventilasjon.
Bad: Mekanisk avtrekk.
Vaskerom: Ingen ventilasjon.
Stue: 1 stk friskluftventil i yttervegg.
Kjøkken: Ventilator tilkoblet avtrekk til friskluft.

Plan 2
Loftsstue: 1 stk friskluftventil i yttervegg.
Soverom: 1 stk friskluftventil i yttervegg.
Bad: Mekanisk avtrekk.
Soverom: 1 stk friskluftventil i yttervegg.
Soverom: 1 stk friskluftventil i yttervegg.

Bør settes inn overstrømningsventiler på vaskerom mot tilstøtende rom for å oppnå bedre luftveksling i rommet.
Bør suppleres med ekstra friksluftventil i yttervegg i stue i plan 1 for bedret luftsirkulasjon.

Merknader: TG2 vurderes da det bør etableres ventilasjon på vaskerom og supplere med ventil i stue i plan 1.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ca 2009

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ikke aktuelt

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i vaskerom/teknisk i plan 1.

Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav/standard.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.

Automatsikringer.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det anbefales på generelt grunnlag at el-anlegget vurderes av en autorisert elektroinstallatør da det trolig er mer enn 5 år siden siste tilsyn.

Merknader: TG2 vurderes da det ikke foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Takstmannens vurdering ved TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det er registrert manglende musetetting bak panel på boligens hjørnet. Samt utett beslag. Forholdet vurderes til å være i orden med bytting av beslag og etablering av musetetting
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes da det er registrert at luftespalter i gesims bør åpnes. Forholdet vurderes å være i orden ved åpning av luftespalter med å dra isolasjon tilbake fra overgang yttervegg/tak.
7.1.2	Bad plan 1 Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er registrert bom og sprukne fliser i dusjsonen.
7.1.3	Bad plan 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon og membranen har passert over halve sin forventede levetid.
7.2.1	Vaskerom/teknisk rom plan 1 Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det bør etableres ventilasjon. Se punkt 10.5 ventilasjon.
7.2.3	Vaskerom/teknisk rom plan 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen har passert halve sin forventede levetid. Lite tilgjengelig sluk.
7.3.1	Bad plan 2 Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er registrert noen fuktskjolder i himling. Bør etableres sprutplate eller lignede foran vindu over badekar. Forholdet vurderes til å være i orden ved etablering av sprutsikring mot vindu og male opp himling på nytt.
7.3.2	Bad plan 2 Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er registrert lite fall mot sluk og bom i flis under servantinnredning.
7.3.3	Bad plan 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon og membran har passert over halve sin forventede levetid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da det mangler drensåpning på innebyggede sisterne på bad i plan 1 og 2. Det mangler kursfortegnelse i fordelerskap.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det bør etableres ventilasjon på vaskerom og supplere med ventil i stue i plan 1.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 vurderes da det ikke foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Vendla 23A, 1397 NESØYA

20 Apr 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vendla 23A	Vendla 23A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har bodd i boligen helt siden vi kjøpte.

Informasjon om selger

Selger

Alvestad, Iselin Tenfjord

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vaskerom flislagt.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Pumpekum

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Spotter montert i 2 etasje, og dimmere i 1 etasje i 2023 av godkjent elektriker.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Alvestad, Iselin Tenfjord	**2025-04-20**

Identification

bankID Alvestad, Iselin Tenfjord

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Alvestad, Iselin Tenfjord	20/04-2025 10:10:49	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Vendla 23A, 1397 NESØYA har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/1135460-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
23.12.2014 VEDERLAG: NOK 6 290 000
ALVESTAD ISELIN TENFJORD IDEELL: 1/2
F.NR: 020590
ALVESTAD STEIN-ERIK IDEELL: 1/2
F.NR: 040589

Andel i realsameie

2008/132690-1/200 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
14.02.2008 DENNE MATRIKKELENHETEN
HAR ANDEL I KNR:3203 GNR:40 BNR:1739 IDEELL: 1/570

2008/132955-1/200 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
14.02.2008 DENNE MATRIKKELENHETEN
HAR ANDEL I KNR:3203 GNR:40 BNR:1740 IDEELL: 1/240

2008/133151-1/200 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
14.02.2008 DENNE MATRIKKELENHETEN
HAR ANDEL I KNR:3203 GNR:40 BNR:1737 IDEELL: 1/25

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2009/763132-1/200 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
12.10.2009 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/763132-2/200 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
12.10.2009 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/263572-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
08.03.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3203 GNR:40 BNR:507
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2009/688553-1/200 **SEKSJONERING**
17.09.2009 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 5
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 123/1230

2020/1005732-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0220 GNR:40 BNR:1734 SNR:5

2024/106008-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3025 GNR:40 BNR:1734 SNR:5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 1734, Seksjonsnummer 5 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.01.2024 kl. 00.20
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.01.2024 kl. 00.18

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/1135460-1/200 23.12.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 6 290 000
Omsetningstype: Fritt salg
ALVESTAD ISELIN TENFJORD
FØDT: 02.05.1990 IDEELL: 1/2
ALVESTAD STEIN-ERIK
FØDT: 04.05.1989 IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

2008/132690-1/200 14.02.2008 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 1739 IDEELL: 1/570

2008/132955-1/200 14.02.2008 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 1740 IDEELL: 1/240

2008/133151-1/200 14.02.2008 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 1737 IDEELL: 1/25

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

2009/763132-1/200 12.10.2009 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/763132-2/200 12.10.2009 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/263572-1/200 08.03.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 507
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

GRUNNDATA

2009/688553-1/200 17.09.2009 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 123/1230

2020/1005732-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 40 BNR: 1734 FNR: 0 SNR: 5

2024/106008-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 40 BNR: 1734 FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Vendla 23A, 1397 NESØYA har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

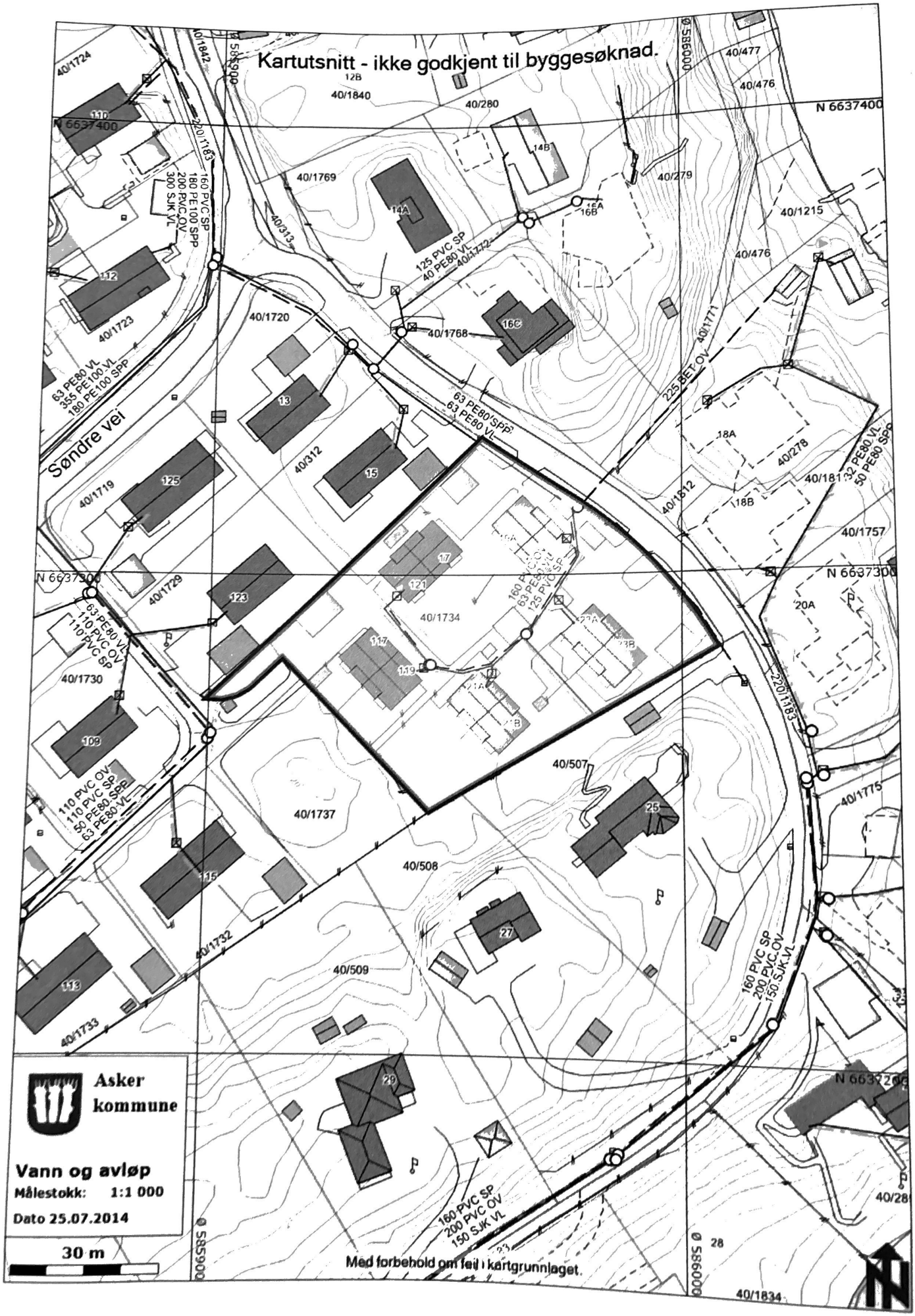
Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.


Kartutsnitt - ikke godkjent til byggesøknad.
Søndre vei
Asker kommune
Vann og avløp
Målestokk: 1:1 000
Dato 25.07.2014
30 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.
N 6637400
N 6637300
Ø 586000
Ø 585900
40/1724
40/1842
40/1840
40/280
40/477
40/476
40/1769
40/279
40/1215
40/313
40/1772
40/1720
40/1768
40/1771
40/1723
40/1719
40/312
40/1729
40/1734
40/1612
40/1813
40/278
40/1757
40/1730
40/507
40/1775
40/1737
40/508
40/1732
40/509
40/1733
40/1834
40/28
110
112
13
125
15
123
17
121
117
119
109
115
113
25
27
29
14A
14B
16A
16B
16C
18A
18B
20A
220/1183
160 PVC SP
180 PE100 SPP
200 PVC OV
300 SJK VL
63 PE80 VL
355 PE100 VL
180 PE100 SPP
125 PVC SP
40 PE80 VL
63 PE80 SPP
225 BET OV
32 PE80 VL
50 PE80 SPP
110 PVC OV
110 PVC SP
50 PE80 SPP
150 SJK VL

Ledningsnett VA

- Overvannsledning
- Spillvann pumpeledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Pumpekum, privat
- Kum
- Kran
- Sluk

Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkjent tiltak, usikker innlegging
- Godkjent tiltak

Ledningstekst

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense - oppmålt

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Kyst

- Havflate
- Kystkontur

Bygninger

- Boligbygg
- Andre bygg
- Takkant
- Bygning punkt
- Bygningsdelelinje
- Annen bygning
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Fiktiv bygningsavgrensning

Bygningsmessige anlegg

- Annet gjerde
- Flaggstang
- Flytebrygge
- Flytebrygge kant
- Frittstående trapp
- Frittstående trapp kant
- Kai/Brygge
- Kai/Brygge kant
- Frittstående mur
- Loddrett forstøtningsmur
- Steingjerde
- Vegg frittstående

Adresser

Vegsituasjon

- Veg
- Vegdekkekant
- Ytterkant fortau
- Annet vegareal, usikker registrering
- Annet vegareal
- Gangveg kant

Annen samferdsel

- Sti

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn:	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer
Vendelfaret sameie	40	1734	

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Asker. Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 17.09.2009

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen; eierseksjonsloven; disse vedtekter; samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. Den enkelte seksjonseier har suveren bruksrett og vedlikeholdsplikt av sameiets ytre grense av fellesarealet som naturlig tilstøter den enkelte seksjon. Unntatt er vedlikehold og drift av Sameiets driftsinstallasjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut - for egen regning - den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommens fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder - i samsvar med lov om eierseksjoner - å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager - høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan - om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr.35.)

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., som avviker vesentlig fra opprinnelig arkitektur og design, her under fargevalg, tas opp med styret. Det tilstrebes å ta hensyn til sameiets helhetsuttrykk og øvrige seksjonseiere.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

****

Disse vedtekter er vedtatt i ekstraordinært sameiermøte i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31 § 28

Asker, den 2.09.2010

.....
Navn

.....
Navn

.....
Navn

.....
Navn

.....
Navn

.....
Navn

Asker kommune

Siv ing Martin Stensaker
Billingstadsletta 30

1396 BILLINGSTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MSCHIVE S08/1239	GBNR 40/1734 HUS 3 L224528/12	18.06.2012

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S08/1239.

40/1734 Hus 3 - Ferdigattest - Nybygg tomannsbolig
Felt B3 Nesøya. Tiltakshaver: BPA Nesøya Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.5.2012 og tilleggsdokumentasjon mottatt 15.6.2012.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 99.

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

Marit Schive
Ingeniør tilsyn

Kopi:BPA Nesøya Eiendom AS, c/o Siv. Ing. M. Stensaker AS, 1396 BILLINGSTAD

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
6003 06 79000

Matrikkelopplysninger seksjonerte eiendommer

G./br.nr.:	Seksjonsnummer:	Bruttoareal i m²:	Sameiebrøk:
40/1734	5	4075,3	123/1230

VENDELFARET SAMEIE
ORG.NR. 994 894 781, KUNDENR. 2285

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	63 000	40 000	0	0
Andre inntekter	3	50 000	81 415	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**113 000**	**121 415**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-47 610	-25 000	0	0
Konsulenthonorar	4	-1 288	-2 925	0	0
Drift og vedlikehold	5	-51 100	-19 689	0	0
Energi/fyring		-7 383	-5 320	0	0
Andre driftskostnader	6	-31 065	-25 654	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-138 446**	**-78 587**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-25 446**	**42 829**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	56	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**56**	**0**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-25 390**	**42 829**	**0**	**0**

Overføringer:
Fra opptjent egenkapital -25 390

VENDELFARET SAMEIE
ORG.NR. 994 894 781, KUNDENR. 2285

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 000
Driftskonto OBOS-banken		41 364	0
Innestående i andre banker		0	59 263
SUM OMLØPSMIDLER		**41 364**	**61 263**
SUM EIENDELER		**41 364**	**61 263**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		20 873	46 263
SUM EGENKAPITAL		**20 873**	**46 263**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		621	15 000
Annen kortsiktig gjeld	8	19 870	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 491**	**15 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**41 364**	**61 263**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 28.11.2023
Styret i Vendelfaret Sameie

Stein-erik Alvestad | Ole-christian Ekeberg | Mari C. Bech Jensen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	60 000
Leie tidl.år	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**63 000**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**50 000**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 288**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-4 575
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-46 525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-51 100**

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Kontingenter	-27 500
Bank- og kortgebyr	-3 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-31 065**

NOTE: 7

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	56
SUM FINANSINNTEKTER	**56**

NOTE: 8

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-19 870
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-19 870**

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.