Kirkebergveien 9, 3474 ÅROS



PROPR.NO

Selger
Sigrun Ræstad
47450709

Prisantydning
11 900 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3203 Gnr. 251 Bnr. 700

Boomerang-hus med panoramautsikt, vindusfasade, solfylte uteplasser og vannbåren bergvarme

PRISANTYDNING
kr 11 900 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 27 656 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
310kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

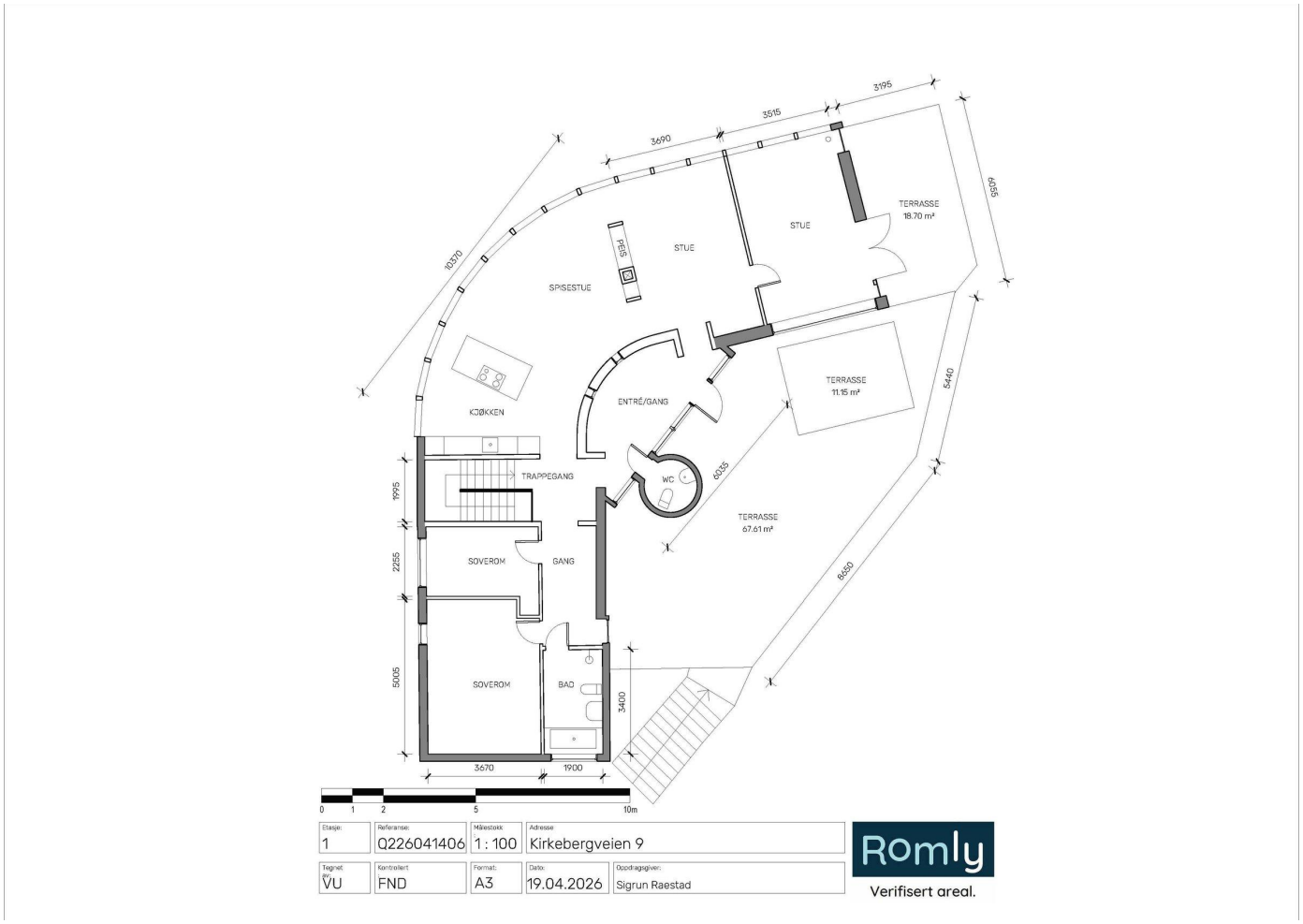
TOMTEAREAL
895kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2010



Huset er boomerang-formet, med et svevende tak i den ene enden og skrå tak og skrå vegg i den andre enden. Det er flere fine solfylt uteplasser



Plantegning 1 etasje



Her får man både morgen- og kveldssol på grunn av husets buede utforming



Stort og praktisk kjøkken



Panoramautsikt og vindusfasade i bue fra gulv og forbi taket for ekstra luftig følelse



God plass til stort spisebord i hjertet av buen.



Peisen er toveis slik at den synes fra både kjøkken og stue



Kjøkkenet og spiseplassen med halve vindusfasaden



Peisen sett fra stuen mot kjøkkenet. Det er på denne siden at peisen kan åpnes





Stuen sett fra yttergangen



Stuen mot kontoret



Vindusbuen og innvendig murbue



gang med vindusfasade mot uteområdet. Her er det ekstra takhøyde og to skap i murbuen .



Inngang til toalett fra gangen, den er rund i formen og ligger på utsiden av fasaden



Rundt toalett i yttergangen



Soverom 1 med takvindu så man kan se på stjernene



Soverom 1 med takvindu så man kan se på stjernene fra sengen.



Soverom 1 med skråvegg og ekstra takhøyde



Soverom 1 med stort klesskap



Soverom 2 barnerom med klesskap



Utsikt fra soverom 2



Kontor med mye lys og fin utsikt





Kombinert kontor og gjesterom med hjørnevindu



Skrått tak og takvindu



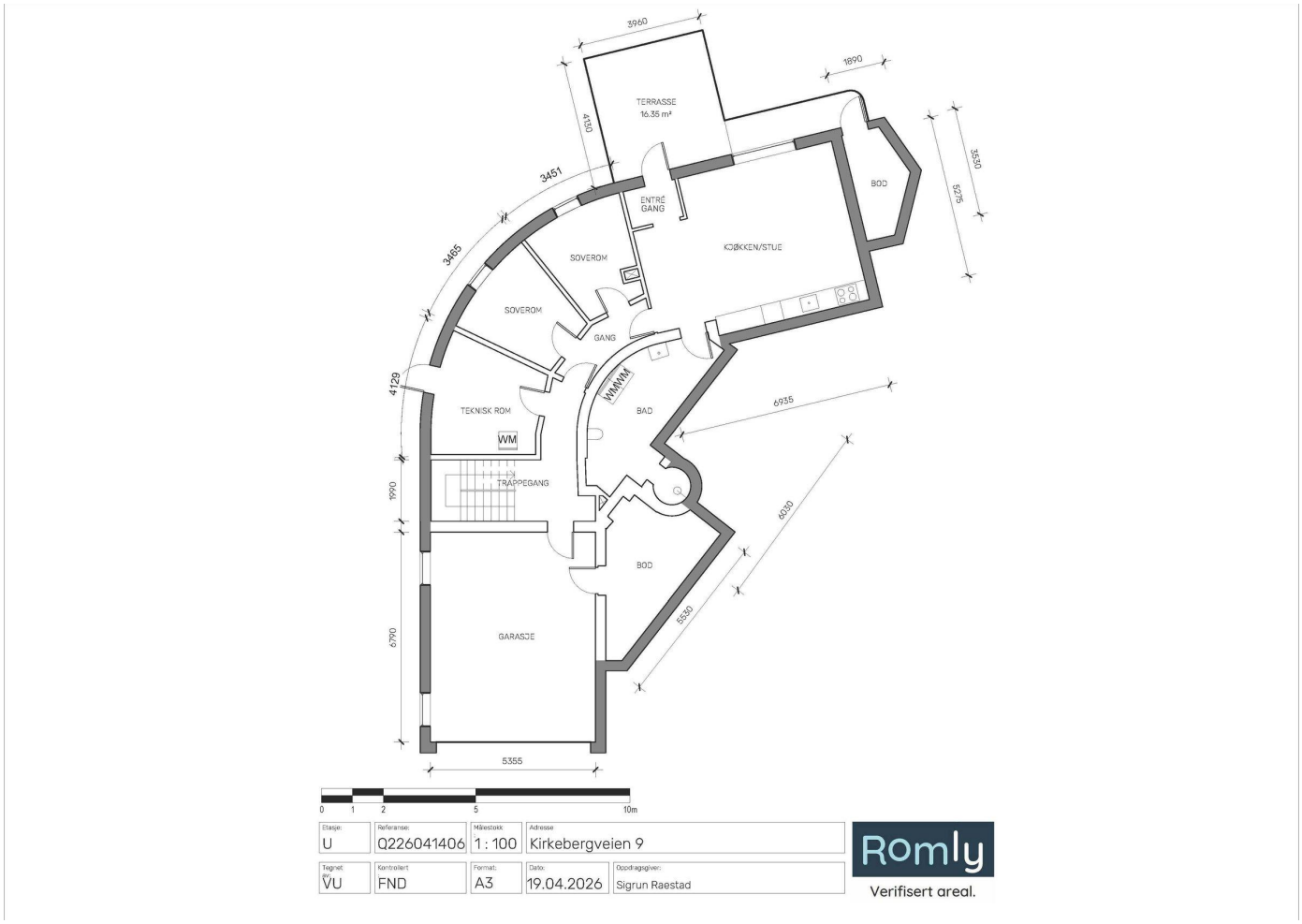
Boblebadekar med takvindu for utsyn mot himmelen



Kveldsstemning fra en av uteplassene. Her er det pergola med en sidevegg



Spiseplass ute



Plantegning underetasje



Soverom 1 i underetasjen, med stort vindu som gir godt med lys. Stort garderobeskap



Soverom 2 i underetasjen, med stort vindu som gir godt med lys



Åpen stue og kjøkkenløsning i underetasjen



Stue i underetasjen med et stort vindu med utsikt mot Oslo



Stort og romslig bad i underetasjen med buet vegg og opplegg for vaskemaskin



Badet har et stort speil integrert i veggen



Rund dusj i underetasjen



Terrasse utenfor ungdomsdelen



Teknisk rom med vaskemuligheter og verandadør ut



Om boligen

Boligen er utformet som en boomerang hvor taket skråner opp i ene enden og flyter ut i luften i den andre. Arkitekt Knut Kittelsen har tegnet huset og har lagt vekt på lys og beliggenhet i tillegg til visuell utforming. I hele buens ytterkant er det vinduer fra gulv forbi taket, slik at utsikten blir en naturlig del av innemiljøet. Utsikten strekker seg fra nærmiljøet via Oslo og Nesodden til Håøya og Drøbak. Her kan man få med seg både soloppgang og -nedgang fra den samme stolen. Dette huset finnes det kun ett av og er for deg som ønsker en bolig med særpreg!

Kjøkkenet er romslig med en stor kjøkkenøy og sitteplasser i enden. Her er det åpent mot spiseplassen midt i buen. Det er en innebygget tosidig peis som skiller kjøkken og stuen i en åpen løsning. Inngangen på baksiden har ekstra takhøyde og store vinduer fra skifer-belagt gulv til tak mot uteområdet. Her er det et toalett som er formet som en sylinder og ligger på utsiden av huset. Boligen har 4 soverom og hovedsoverommet har takvindu til stjernehimmelen fra sengen. Det er 2 gode bad, et i hver etasje. Badet i første etasje har tilsvarende takvindu som hovedsoverommet over badekaret. Badet i underetasjen er stort med helfigurspeil, sylinderformet dusj og plass for badekar eller vaskemaskin og tørketrommel. Stuen i underetasjen har et stort vindu som gir godt lys, hvor man også kan se Oslo. Underetasjen har åpen stue-/kjøkkenløsning og egen inngang. De to soverommene føles lyse og romslige pga høye vinduer og ekstra takhøyde.

Boligen har integrert dobbelgarasje med ladeboks for el-bil og direkte adkomst videre inn i huset. I garasjen er det også en praktisk bod for ski og hageredskaper. Ute er det flere parkeringsplasser. Huset varmes opp med bergvarmepumpe og vannbåren varme i tillegg til vedfyring for kos og stemning.
Boligen har over 100 kvadratmeter markterrasser med flere naturlige soner og pergola for solfylte dager. På enden av huset er det en overbygget terrasse med utsikt mot sjøen og naturlig plass for sofagruppe og utekjøkken.

Beliggenhet

Åros er et tettsted i Asker men flere barnehager og barneskole, matbutikk, gårdsbakeri, apotek, frisør, tannlege og fysioterapeut. Her er det nærhet til sjøen med kyststi, strender og båthavn i tillegg til nærhet til marka for tur både sommer og vinter. Åros elven er også kjent for sitt laksefiske.
Kollektivt går det busser direkte fra Åros til både Oslo og Drammen, men det er også mulig å ta toget fra Røyken stasjon eller benytte den populære pendler-båten fra Slemmestad til Aker brygge.

Annet

Adkomsten er privat. Åros Veilag Sør sørger for at veien blir måkt og vedlikeholdt.
I dag leies deler av underetasjen ut som hybel for 13 tusen inkludert strøm og internett

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
297 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

314 490 kr (Omkostninger totalt)

---

12 214 490 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.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Kirkebergveien 9, 3474 ÅROS

ASKER kommune

gnr. 251, bnr. 700

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 310 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14180-25054 **Eiendomsverdi ref nr:** CQ1746

Autorisert foretak: Takst Hegerland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tove Hegerland **Vår ref:** Sigrun Ræstad

TAKSTGRUPPEN
www.takstgruppen.com
Takst Hegerland AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Hegerland AS

Takstgruppen ble etablert i 2015 tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, "gamle" Akershus og deler av "gamle" Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Ta kontakt med Takst Hegerland AS for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Rapportansvarlig



Tove Hegerland

Uavhengig Takstingeniør

tove@takstgruppen.com

975 10 039

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takst Hegerland AS
Øvre Frydendal 15
1384 ASKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er tegnet av sivilarkitekt Knut E Kittelsen for denne tomten, med et øye for helhet og detaljer.

Stuen og kjøkkenet byr på en fantastisk utsikt utover Oslofjorden og husets buede utforming gir lune og solrike uteplasser.

Boligen har bergvarmepumpe med vannbåren varme, 4 soverom samt to bad og 2 kjøkken.

For opplysninger/beskrivelser om boligens standard/tilstand og div. oppussing/påkostninger etc.
se de ulike bygningsdelene i rapporten.
Boligen er påkostet, og gir et generelt bra helhetsinntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

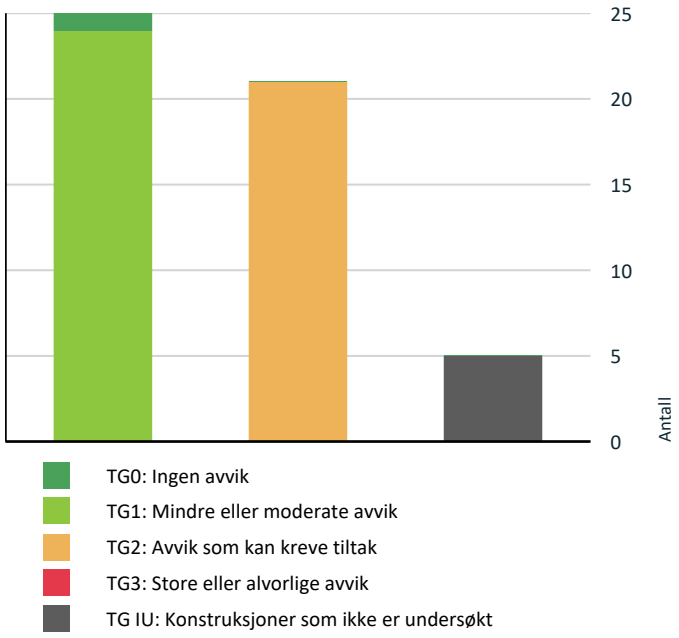
På opprinnelige tegninger som er godkjent av Røyken kommune er ikke alle rom definert.
Ungdomsenhet/praktikantdel i underetasjen består av entre' med egen inngang, kjøkken og stue i åpen løsning, bad, gang og to soverom.
I Asker kommune er det et generelt krav om at en utleieenhet må godkjennes når selvstendig boenhet, med egen inngang kjøkken og bad. Plan- og bygningsloven samt byggteknikk forskrift (TEK17) regulerer dette. Og det kan da være søknadspliktig. For detaljer kontakt Asker kommune spesielt for å sjekke reguleringsplanene for den aktuelle adressen.
Denne ungdomsenheten er ikke søkt godkjent som utleieenhet.

Mellom gang i underetasjen og mot gang til ungdomsenhet er pr i dag døren låst og dørhåndtak erstattet med blendeplate. Enkelt å åpne opp igjen.
Det er i 1. etasje satt opp lettvegg mellom stue og kontor. I tillegg er det verandadøra som har blitt etterisolert og satt på interiørplate utenpå.

Takst Hegerland AS
Øvre Frydendal 15
1384 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 1	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/ungdomsenhet > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Integrert garasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/ungdomsenhet > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/ungdomsenhet > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/ungdomsenhet > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

Anvendelse
Boligformål

Standard
God normal standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak i trekonstruksjon med saltaksform tekket med takpapp. Saltat med lav vinkel.
Deler av taket er inspisert hvor det ble forsvarlig i forhold til sikkerhet.

Av sikkerhetsmessige (HMS) hensyn er taket bare besiktiget delvis.

Det ble 20.04.2026 utbedret slitasje samt svekkelser i tekkingen rundt ventilasjonskanalen.
Dette ble utført av InstaTak, dokumentasjon fremvist. Se forøvrig egenerklæringsskjema for informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe råte i trekonstruksjonen på luftekanalen på taket/møne.
Det er observert noe råte i treverket under takbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør skifte treverk der det er observert råte. Konsekvens er ytterligere fukt og råteskader.



Utbedret skade på takpapp foretatt april 2026

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i stål/plastbelagt stål.
Jevnlig rengjøring og godt vedlikehold av takrenner er viktig, og må påregnes. Takrenner ser ut til å fungere bra, men er ikke funksjonstestet, falltretning er ikke sjekket.
Utvendig beslag må jevnlig kontrolleres og ettersjekkes for lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler nedløp på hjørne mot sydøst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nedløp bør monteres. Konsekvens er vann mot bygningskropp og fuktproblematikk.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i 1. etasje samt slemmet puss på isoblokk i underetasjen.

Kommentar; Panel har ulik fargesjattering da denne skal endre farge på hele veggen på sikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mindre riss i puss. Enkelte små vridninger i panel.
Stedvis mangelfull musesperre på nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normal vedlikehold må påregnes. Musesperre bør etableres der det er mangelfult.



Panel har noe ulik fargesjattering

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Normalt god tilstand på synlig del av takkonstruksjon. Det er ikke loft på boligen.
Det er ikke mulig å kontrollere om hele takkonstruksjonen er tilfredsstillende luftet og ventilert. Taket er ikke nøyaktig og fullstendig besiktiget. Det settes ikke TG på grunn av manglende kontrollmulighet, da menes sikring som en nødvendighet på dette taket.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass fra 2008.
Enkelte takvinduer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier informerer om at det ved engangstilfelle var inntregning av litt vann i spisestue.
Se egenerklæringsskjema.
Takvinduer bærer noe preg av værslitasje og alder. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker. Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens.
Vinduer i garasje mangler foring og lister.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregn større varmetap sammenlignet med nyere vinduer. Konsekvens kan være varmetap samt fuktproblematikk. Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i tre med Yale dørlås.
Ytterdør i tre til ungdomsenhet.
Dobbel dør ut fra kontor til terreng. Denne har vært uisolert men blitt isolert av eier senere tid.
Eier mener denne fungerer fint.
Normal bruksslitasje etter alder på alle dører.
Bruksmerker må påregnes på alle dører.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør til utvendig bod i underetasjen i tre med glassfelt.

Dobbel garasjedør med elektrisk portåpner.

Bygningen har brann- og lydklassifisert dør fra garasje til bod. A60S.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Boddør i underetasjen er slitt, samt mangler utvendig og innvendig foringer og listverk. se bilde.
Garasjedør har pakning i bunn på garasjeport som er skadet.
Brann og lydklassifisert dør til bod fra garasje, denne mangler foringer og lisverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold eller utskiftning av boddør i underetasjen.
Pakning i bunn av garasjedør bør skiftes eller repareres.
Dør til bod fra garasje må tettes og avsluttes riktig.
Konsekvens er fuktproblematikk samt trekk.



Slitasje på boddør.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre. Denne døren er kledd med aluminiumsbeslag på yttersiden og er malt innvendig.

Vurdering av avvik:
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Eier informerer;
Verandadør på kontoret var ikke isolert, det er lagt isolasjon og en interiørplate utenpå. Arm på dørens er defekt. Se egenerklæringsskjema.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.

Konsekvens er større varmetap sammenlignet med nyere terrassedører. Konsekvens kan være varmetap samt fuktproblematikk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kontor vi a dobbeldør til terrasse på 97,46 m². Tremmer på gulv. Rekkverk i glass og metall. Under denne er det en bod med inngang fra terreng.
Terrasse ved ingangsparti, tremmer på gulv. Pergola.
Terrasse ved underetasjen på 16,35 m².

Flere fine uteområder rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverkhøyde er på 94 cm. Dagens krav er 100 cm.
Tettesjikt under under terrassene er ikke kontrolert da disse er bygget igjen/skjult konstruksjon.
Noe værslitasje på terrassebord må påregnes. Terrasser er oppført i form av egeninnsats.
Se egenerklæringsskjema for informasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales høyere rekkverk slik at man unngår fallulykker.
Tettesjikt under terrassen og over bod bør undersøkes nærmere. Hold øye med bygningsdel.
Konsekvens er fuktproblematikk.



Terrasse i utenfor underetasjen



Terasse utenfor kontor med rekkverk.



Terrasse ved inngangsparti samt pergola.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Mindre tretrapp ved inngangsparti.
Støpt trapp til inngangsparti til 1. etasje.

Tilstandsrapport



Støpt trapp til inngangsparti.



Enkle tretrapper ved hoveddør,

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utekraner samt utebelysning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, laminat, samt flis på begge baderom og bruddskifer i entre' i 1. etasje samt toalettrom.
Vegger: Malte glatte flater, tapet samt flis på baderom.
Himling: Malte flater og malt panel.

Normal bruksslitasje etter alder. Se våtrom for bad.
Down lights i himling på baderom og i kjøkken samt stue del. Disse er ikke tatt ned for inspeksjon.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det ble målt 2,67 meter i stue (1. etasje) og 2,47 meter i stue (underetasje).

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Gulv: Parkett, laminat samt flis på begge baderom og bruddskifer i entre' i 1. etasje samt toalettrom.
Vegger: Malte glatte flater, tapet samt flis på baderom.
Himling: Malte flater og malt panel.

Normal bruksslitasje etter alder. Se våtrom for bad.
Down lights i himling på baderom og i kjøkken samt stue del. Disse er ikke tatt ned for inspeksjon. Skjevheter og knirk bør påberegnes grunnet alder på bygningsdel.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulv i kjøkken er lagt noe feil i forhold til vinkel på bordene og resten av gulvene.
Parkettgulv har skader som sprekker, svikt, knirk og ujevnheter. Se bilde
Det er lagt lister på parkettgulv i kjøkken/spisestue.
Manglende fug i skjøter.
Bruddskifer i inngangsparti og toalett har noe bom.
Tapeter i gang og soverom har gått noe opp i limingen i skjøter.
Mindre hull/skade i vegg i stue.
Sprekk i vegg over vindu i stue og et soverom i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Vanlig vedlikehold og oppgradering bør påregnes, men er ikke påkrevd. Det er ikke lagt inn kostnadsestimat da oppgradering ikke er påkrevd.

Tilstandsrapport



Langsgående sprekk i flere parkettbord i spisestue/stue samt kontor.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong-/elementkonstruksjon fra byggeår i etasjeskille.
Målinger er foretatt i:

Stue: ca 5 mm med 5 punkter 2 meter fra måler og 15 mm gjennom hele rommet.
Soverom: ca 2 mm med 5 punkter 2 meter fra måler og ca 23 mm gjennom hele rommet.

Underetasje/ungdomsenhet;
Målinger er foretatt i:

Stue: ca 5 mm med 5 punkter 2 meter fra måler og 5 mm gjennom hele rommet.
Begge soverom: ca 5 mm med 5 punkter 2 meter fra måler og ca 20 mm gjennom hele rommene.

Det ble målt med laser på tilfeldige steder, rommene var møbelert. Se også egenerklæringsskjema.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/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.

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Peis med innsats og glassdør montert i spisestue/stue i 1. etasje.
Denne er montert på en mindre delevegg mellom spisestue og stue. Pusset og malt.
Peisovn montert i underetasjens kjøkken/stuedel.

Kommentar; Har ikke undersøkt funksjonalitet eller innvendig pipeløp. Mindre riss i skillevegg ved peis.

Dokumentasjon på tilsyn av fyringsanlegget er innhentet 17.01.2025, ingen avvik.
Kommentar; for estetikk kan det etableres brannsikker fug mellom takpanel og pipe samt pipe og brannvegg.

Tilstandsrapport



Peis med glassdør i spisestuen/stuen.



Peisovn med glassdør i underetasjens kjøkken/stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen ligger delvis under terreng.
Gulvet har laminat og flis. Veggene har plater, tapet og betong/mur.
Himling har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaging er gjort bakvegg kjøkken nede ved gulv.

TG 2 Integrert garasje

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Elektrisk garasjeport i metall.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.
To mindre vinduer. Belysning.

I tilknytning til garasje er det en bod. Se egenerklæringsskjema for utbedring etter vanninntrengning ved en anledning.

På utsiden av plastrør (et innvendig takrennenedløp.) i bod innenfor garasje har til tider noe kondens. Bør sjekkes nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Innenfor garasje er det en bod, her er det registert misfarging og saltutslag på vegg.
Noe soppdannelser og synlig korrigering i armering i himling. Fuktmerker rundt rørgjennomføring i himling er observert.
Lufteventilen har rist på utsiden, åpen på innsiden.
Eier informerer om tidligere lekkasje i bod men at denne skal være utbedret.
Her er det lagt tiltaksplater mellom terrassens bæring og montert beslag på vegg et stykke ut.
Vinduer i garasje mangler foring og lister samt rundt boddør.
Noe riss i bodgulv.
Sprukket flis i gang ved garasjedør.
Pakning i garasjeporten har et hull/åpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefales å undersøkes nærmere. Foreta utbedringer. Konsekvens kan være fuktproblematikk.

Tilstandsrapport



Uferdig rundt dør til bod innenfor garasje.



Uferdig rundt innramming av vindu i garasje.



Missfarging og saltutslag i bod.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Håndledere på begge sider.

Kommentar; Noe avflassing på trapp/håndløper.



Maltre tretrapper mellom underetasjen og 1. etasjen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Enkelte merker må påregnes.
Normal bruksslitasje etter alder.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming via vannboren varme, elektriske varmekabler og vedfyring.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er ukjent.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i våtsonen ellers malt strie. Malt himling med downlights.

Det forutsetter at baderomsveggene er bygd opp etter gjeldene normer på oppføringstidspunktet med membran under fliser.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen og det var noe utslag på enkelte fliser utover normale verdier. Varighet og tetthet er derfor usikker.
Det forutsettes at baderomsveggen er bygd opp etter gjeldene normer på oppføringstidspunktet med membran under fliser. En membran vil ta opp eventuell fuktighet. I tillegg kan fuktindikatoren slå ut på både fliser og bakenforliggende materiale. Fuktindikatoren kan derfor gi falskt utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Sprekk og fargeavvik i våtsonen.
Noe fuktutslag nederst i dusjsonen.
Sprekk i overgang vegg/himling.
Noe soppdannelser i himlingen rundt takvindu, kan skyldes kondens.
Våtrommet er fra 2010 slik at med begrunnelse av levetidsbetrakninger får rommet Tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Badet bør moderniseres/oppgraderes for å tilfredstille dagens krav til våtrom.
Vindu i våtsonen har ukjent oppbyggning, det er viktig at dette fuktbesykkes av riktige materialer.
Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Naturstein på gulv i dusjsonen ellers fliser med vannboren gulvvarme.

Fall på ca 14 mm fra topp av slukrist i dusjsonen til terskel ved dør.
Fall på ca 0 mm fra topp av slukrist under kar til terskel ved dør.

——

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsrapport

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen). Det forutsetter at baderomsgulvet er bygd opp etter gjeldene normer på oppføringstidspunktet med membran under fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

To sluk hvorav sluk i dusjsonen har 14 mm fallforhold til dørkarm og 0 mm fra badekar til dørkarm.
Det er utarbeidet en rapport av gulvet i dusjsonen foretatt av M-Tett foretatt 24.11.2025.
Det er registert avskalling av fliser samt misfarging. Stedvis avskalling på steinen.
Her har det utarbeidet befaringsrapport fra M-Tett fra 24.11.2025. Se også egenerklæringsskjema.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Tiltak:

Konsekvens kan være vannskader. Ved moderinsering bør våtrommet moderniseres/oppgraderes for å tilfredstille dagens krav til våtrom.
Det anbefales dersom stein i dusjsonen skal skiftes at både membran og sluk også skiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Unidrain sluk/Slukrenne i dusjsonen uten klemring. Membran limt direkte mot slukets flens.
Plastsluk under badekar.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktelig, og den kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
Ikke fall mot sluk på gulv under kar. Noe opphøyning av dørterskel og ukjent om det er mebran under dørkarm.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav. Tetthet og varighet er derfor ikke sikkert.

Sluk under kar er tatt bilde av og ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Eldre sluk av ukjent oppbygging/etablering bør sjekkes jevnlig samt ha fagperson til å vurdere tilstand/tiltak for utskiftning.
Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.

Tilstandsrapport



SUnidrain slukrenne mot vegg i dusjsonen.



Plastsluk med klemring under kar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant over skapseksjon med trefiner fronter.
Speilskap med lys, toalettskap samt gulvsatt toalett og dusj bak svingbare glassvegger. Boblebadekar. Håndkletørker.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Veggventil. Tilluftsspalte i dør/karm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette er foretatt av tidligere Takstingeniør, dette ble åpnet og sjekket for fukt.

UNDERETASJE > BAD/UNGDOMSENHET

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er ukjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ved behov innhent FDV-dokumentasjon og annet av byggherre.

I Norsk Standard som ligger til grunn for vurderingene i denne rapporten er dokumentasjon på oppbygging et av vurderingskriteriene på utførelse av baderom. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

UNDERETASJE > BAD/UNGDOMSENHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig himling med downlights.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen og det

var ingen utslag på fliser utover normale verdier.
Det forutsettes at baderomsveggen er bygd opp etter gjeldene normer på oppføringstidspunktet med membran under fliser. En membran vil ta opp eventuell fuktighet.

Komentar; Hull i vegg i dusjsonen etter tidligere innredning, tettet med tek7.

UNDERETASJE > BAD/UNGDOMSENHET

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannboren gulvvarme.

Fall er ukjent fra topp av slukrist til terskel ved dør da dusjrom ligger for seg selv og ikke kan måles mot dørterskel.

Sluk ute på gulv har 11 mm fallforhold.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Ukjent fallforhold da dette ikke kunne måles i dusjsonen, men det er lokalt fall i dusjsonen. Gulv i dusjsonen har naturstein. Gulv ute på gulv har fliser men er flatt. Noe bom i enkelte områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen umiddelbare tiltak, men badet bør moderniseres/oppgraderes for å tilfredstille dagens krav til våtrom.
Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.

UNDERETASJE > BAD/UNGDOMSENHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ett plastsluk i dusjsonen med klemring samt sluk ute på gulv ved vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Eldre sluk av ukjent oppbygging/etablering bør sjekkes jevnlig samt ha fagperson til å vurdere tilstand/tiltak for utskiftning. Anbefaler å utbedre manglende membran på vegg bak do-sisternen.
Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.

Tilstandsrapport



Dusj inne i egen sone, kunne ikke måle fall pga beliggenhet samt naturstein



Plassluk ute på gulv under vaskemaskin.



Plastsluk i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD/UNGDOMSENHET

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant over skuffeseksjon med glatte folierte høyglans fronter.
Speil, toalettskap samt veggmontert toalett og dusjhjørne bak svingbar glassvegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Kommentar; eier har byttet defekt blandebatteri på vask og i dusj i form av egeninnsats i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD/UNGDOMSENHET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er to mekaniske avtrekk. Tilluftsspalte i dør/karm.

UNDERETASJE > BAD/UNGDOMSENHET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur/betongvegger samt skapinnredning.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med glatte malte flater. Kjøkkenøy godt med skapplass.
Kompositt benkeplate med rusfritt oppvaskbeslag. Ett greps batteri.
Fritthengende ventilator med kanal til yttervegg/ventil.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap.
Glassplate mellom over- og underskap.

Kjøkkeninnredning fra 2013. Åpen løsning mot spisestue.
Tekniske installasjoner er ikke funksjonsprøvd. Tilstandsgrad satt ut fra helhet. Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. Det anbefales vannstopper ved hvitevarer som kan lekke lekkasjevann, spesielt gjelder dette oppvaskmaskin.

Kommentar; byttet defekt blandebatteri på kjøkken i form av egeninnsats i 2021.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe avflassing og slitasje på innredning. Mindre sprekk i benkeplate. Se egenerklæringsskjema.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normal bruksslitasje etter alder. Ingen umiddelbare tiltak.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fritthengende ventilator i stål.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/UNGDOMSENHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med lyse fronter som er glatte/folierte.
Laminat benkeplate med rusfritt oppvaskbeslag. Ett greps batteri.
Ventilator med kanal til yttervegg/ventil.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt frittstående kjøl- og fryseskap.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Åpen løsning mot stue.
Tekniske installasjoner er ikke funksjonsprøvd. Tilstandsgrad satt ut fra helhet. Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. Det er ikke montert Waterguard sensorkabler i sokkel i/under kjøkkenbenk. Disse bør kobles til magnetventiler som stenger vanntilførsel til oppvaskmaskinen ved fuktpåvisning.

Kommentar; byttet defekt blandebatteri i 2021 i form av egeninnsats.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/UNGDOMSENHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom med bruddskifer på gulv og trepanel på vegg og tak.
Vaskesøyle og speil.
Veggventil.
Tilluftsspalte i dør/karm.
Elektriske varmekabler i gulv.

Kommentar; byttet defekt blandebatteri i form av egeninnsats i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plast, galvaniserte stålrør samt noe kobberrør.
Bad og kjøkken i både 1. etasje samt underetasjen har synlige vannrør av typen rør-i-rør opplegg i plast. Hovedstoppekran og vannmåler.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Undertegnede har formelt ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning
som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde.



Vannrør under kjøkkenvask.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på begge kjøkken, samt på begge baderom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrom samt teknisk rom i underetasjen.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling.
TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ved utskiftning av vinduer bør det være med ventiler.
Konsekvens er noe dårlig inneluft/sirkulasjon. Boligen fungerer med dette avviket, men det blir lett dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke helsen til personer som oppholder seg der på en negativ måte. Selv om det burde vært flere ventiler i yttervegg/vinduer for bedre tilførsel av friskluft er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

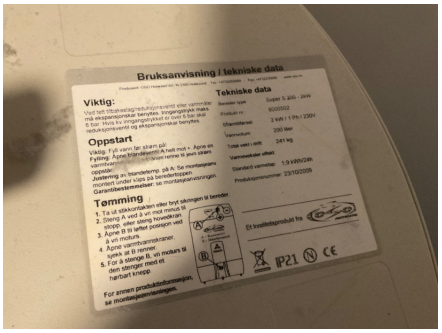
Varmesentral er bergvarmepumpe.
Betongkumlokk over varmepumpebrønn er skiftet til støpejernskumlokk.
Denne er ikke undersøkt. Ta kontakt med eier for informasjon. Se egenerklæringskjema.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 200 liter fra 2009. Stå i teknisk rom med sluk på gulv.
Varmtvannsbereder leveres forvarmet vann fra bergvarmepumpe, dvs effektiv størrelse er over 200 liter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder i Teknisk rom.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Teknisk rom er med med vaskemaskin og tørketrommel.
Det er flislagt gulv samt med en plastsluk. Se bilde.
Vegger er malt mens tak er uisolert/ikke gjenbygget rett opp mot betong.
Alle rørgjennomføringer ligger åpent i vegg og tak.

Her ligger rør-i-rør system, varmeveksler, varmtvannsberder, trykktank og sytemet til vannboren varme.

Tilstandsrapport

Egen dør ut fra teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen rørgjennomføringer ligger i fordelerskap men åpent. Det er sluk i rommet.
Skulle det indre røret begynne å lekke, vil vareröret fange opp vannet og lede det trygt til et fordelerskap med avløp.

Rørgjennomføringene ligger oppe på vegg og vanskelig å inspisere for å sjekke lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ifølge TEK17 § 15.5 skal vanninstallasjoner prosjekteres slik at lekkasjer oppdages enkelt og ikke fører til skade på bygningen.

Rørgjennomføringene til rør-i-rør opplegget bør legges i et fordelerskap.

Plassering: Skapet monteres vannrett og må være lett tilgjengelig (ikke bak fastmonterte maskiner).
Tetthet: Det skal foretas en tetthetstest av skapbunnen (f.eks. med 20 mm vannstand) for å sikre at skapet er sprutsikkert.
Drenering: Skapet skal ha en 'skapmuffe for drenering' som leder vannet til et rom med sluk.

Konsekvens er fuktskader.



Plastsluk i Teknisk rom.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i hele boligen bortsett fra toalettrom.
Fra På utsiden av plastrør (et innvendig takrennenedløp.) i bod innenfor garasje har til tider noe kondens. Bør sjekkes nærmere..
Fordelerstamme i gang 1. etasje samt fordelerstamme i teknisk rom i underetasjen.

Kontroll og etterfylling på brineside varmepumpe ble foretatt 07.12.2021, dokumentajon fremvist.
Sikkerhetsventil på varmeanlegg skiftet 21.12.2021, dokumentasjon fremvist.

Akumulatortank byttet av Oslofjorden Rør As
Sikkerhetsventil byttet av Oslofjorden Rør As (2021)
Ledning skjøtet og isolert av Oslofjorden Rør As (2022)
Nye trådløse romtermostater kjøpt og koblet opp selv.

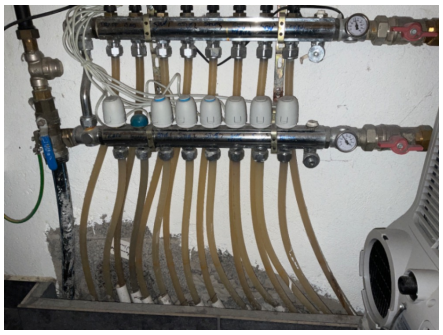
Se forøvrig egenerklæringsskjema for informasjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Systemet må jevnlig vedlikeholdes. Ingen umiddelbar tiltak men følg med på bygningsdel.
Konsekvens kan være fuktproblematikk.

Tilstandsrapport



Opplegget til vannboren varme i underetasje



Rør-i-rør opplegg i teknisk rom



Opplegget til vannboren varme i 1. etasje

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.
Sikringsskap i teknisk rom.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.
Automatisk avlesning installert.

Ledninger i vegg og himling over sikringsskap er ikke bygget inn.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Utført av ACR elektro AS
   Det ble foretatt ombygging/rehabilitering av el-anlegg i 2010, datert 10.01.2011.
   Samsvarserklæring fremvist.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Utført av ACR Elektro da boligen ble oppført i 2010.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

El-anlegget installert i byggeår 2010.

Stikkontakter i ny vegg mellom stue og kontor og i boden ute, 2017 Huus Elektro As
Installert elbil-lader i garasjen, 2019. Huus Elektro AS
Byttet downlight fra halogen til led (2022), satt opp 3 stikkontakter ute (2021) og 5 inne (2022) og lys i boden i garasjen som egeninnsats.

DLE Norgesnett utførte inspeksjon i 2010. Se egenerklæringsskjema.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektrske anlegget.

Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, samt at det ikke foreligger dokumentasjon.

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Således er ikke tilstanden vurdert utover den rene registreringen, da det er det stedlige E-verk som godkjenner anlegg. Det bemerkes dog sterkt at eier har ansvar for å holde anlegget i orden. Jevnlig kontroll av el-anlegg er alltid å anbefale. Denne kontrollen vil være det naturlig å foreta ved eierskifte.

Generell kommentar

Manglende samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide på det elektrisk anlegget, er det brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag.
Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2, og det anbefales derfor at en autorisert
elektriker utfører en kontroll på det elektriske anlegg.
Konsekvens kan være brannfare i boligen som kan spre seg til andre bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i teknisk rom.



Ledninger over sikringsskapet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og fjellsprengmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering antas å være utført i henhold til praksis på byggetidspunktet (byggeår).

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering ikke mulig.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigs mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har trolig en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

TG IU Fuktsikring og drenering - 1

Beskrivelse

Drenering antas å være utført i henhold til praksis på byggetidspunktet (byggeår).

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering ikke mulig.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigs mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har trolig en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

Kommentar; Stedvis noe lite terrengfall bort fra grunnmur. Forholdet kan øke fuktbelastning mot grunnmur. Deler av terrengfallet ble ikke undersøkt på tilstrekkelig måte pga terrasse over og mot grunnmur. Fallforholdene her er derfor ikke kjent.

Det settes Tilstandsandsgrad sette pga forbyggende arbeider som er foretatt for drenering.
TGIU Tilstandsgrad ikke underøkt settes mot områdene som ikke kan undersøkes.
Bør undersøkes nærmere og følge med på bygningsdel.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i Isoblokk (isolert leca).

Tilstandsrapport

Kommentar; Mindre overfladiske riss.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøningsmur i underetasjen ved utvendig bod. Satt opp i leca.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende murpuss. Manglende topplist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For estetsik bør murpuss etableres. Topplist for grunnmursplast bør også etableres.
Konsekvens er fuktproblematikk ved forstøtningsmur.



Ubehandlet forstøtningsmur i underetasjen

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er forholdsvis flat.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Beplantning langs grunnmur frarådes.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Gruset innkjørsel.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er fremlagt radonmåling av radongassinnhold i jordluft før boligen ble bygget, og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.
Det er ikke foretatt radonmåling i boligen etter at den ble bygget. Selger opplyser om at boligen er bygget med radonsperre.
For å kartlegge de faktiske forholdene pr i dag i boligen, må det gjennomføres målinger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Vedrørende branncelleinndeling er det manglende tetting mellom garasje og bod.
Høyde på rekkverk er noe lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

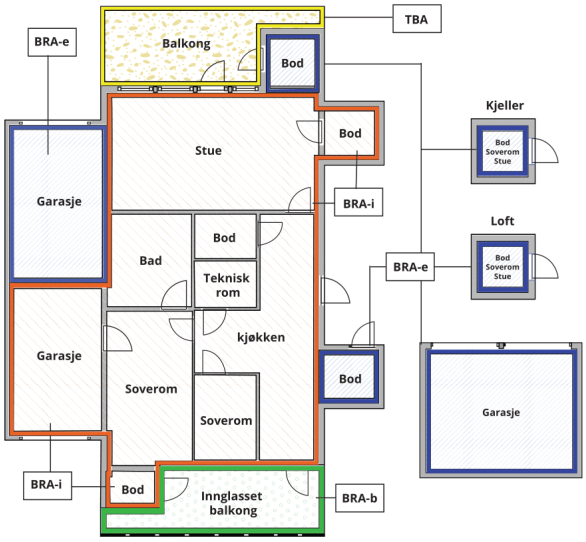
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	154			154	97
Underetasje	156	6		162	16
SUM	**310**	**6**			**113**
SUM BRA	**316**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, trapperom, kontor		
Underetasje	Gang m/trapp, teknisk rom, soverom, soverom 2, garasje, bod, entré/ungdomsenhet, stue/kjøkken/ungdomsenhet, bad/ungdomsenhet, utvendig bod		

Kommentar

Romly AS med org.nr. 920 528 791 har foretatt og er ansvarlig for oppmåling.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggmeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldene måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er vurdert på stedet og tilfredstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht.
Rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Utvendig bod i underetasjen er målt til 6 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Romly AS med org.nr. 920 528 791 har foretatt og er ansvarlig for oppmåling med 3D - scanning og står ansvarlig for arealene på alle boligens etasjer samt garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På opprinnelige tegninger som er godkjent av Røyken kommune er ikke alle rom definert.
Ungdomsenhet/praktikantdel i underetasjen består av entre' med egen inngang, kjøkken og stue i åpen løsning, bad, gang og to soverom.
I Asker kommune er det et generelt krav om at en utleieenhet må godkjennes når selvstendig boenhet, med egen inngang kjøkken og bad. Plan- og bygningsloven samt byggteknikk forskrift (TEK17) regulerer dette. Og det kan da være søknadspliktig.
For detaljer kontakt Asker kommune spesielt for å sjekke reguleringsplanene for den aktuelle adressen.
Denne ungdomsenheten er ikke søkt godkjent som utleieenhet.

Mellom gang i underetasjen og mot gang til ungdomsenhet er pr i dag døren låst og dørhåndtak erstattet med blendeplate.
Enkelt å åpne opp igjen.
Det er i 1. etasje satt opp lettvegg mellom stue og kontor. I tillegg er det verandadøra som har blitt etterisolert og satt på interiørplate utenpå.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt mindre arbeider blant annet på tak i april 2026, se i Tilstandsrapport samt at dokumentasjon kan innhentes.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	310	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Tove Hegerland	Takstingeniør
	Sigrun Ræstad	Kunde
	Geir Aksel Falle	Medhjelper

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	251	700		0	895.5 m²	Norsk Kartverk	Eiet

Adresse
Kirkebergveien 9

Hjemmelshaver
Ræstad Sigrun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i landlige og idylliske omgivelser på Åros i Asker kommune, høyt i terrenget med flott fjordutsikt.
Åros ligger ved munningen av Åroselva på vestsiden av Oslofjorden. Området er et fantastisk sted for både barn og voksne, med nærhet til strender, båthavn, tur- og skiløyper i skogsterreng.
Det er kort vei til skoler og flere barnehager, samt bussholdeplass med avganger mot Drammen, Sætre og Oslo bussterminal.

Adkomstvei

Adkomst vei er privat. Åros veilag sør.
Ta kontakt med eier for informasjon.

Tilknytning vann

Tilknytning vann er offentlig via private stikkledninger.
Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknytning avløp er offentlig via private stikkledninger.
Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjøring/gårdsplass, grøntområder, beplantning, prydevekster m.m.
Selveier tomt på 895,5 kvm.

Gårdsplassen ble utvidet i 2020 og overgang mot nabo 251/701 ble utbedret ved å sette opp en stablet støttemur i 2022.
Søplekassestativet er satt opp rett på utsiden av egen tomt. Se forøvrig egenerklæringsskjema.

Tinglyste/andre forhold

Parkering i dobbel garasje integrert i boligen. Ellers godt med parkeringsplasser på tomten.
Huseier er medlem av Åros Veilag Sør.
Vedrørende skadedyr; Det har vært fanget mus i garasje.
Det er tinglyst bruksrett på privat vei foran innkjørsel på eiendommen.
Se forøvrig egenerklæringsskjema for informasjon.

Åros veilag sør håndterer snømåking og vedlikehold av privat adkomstvei. Kontingenten var 5000 kr i 2025 fordelt på 2 fakturaer (vår og høst).
Årsmøte avholdt i mars 2026, møtereferat foreligger ikke så mulig endring i kontingent for 2026.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen.
Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten eller i egenerklæringsskjema.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	83895509			

Kommentar

Ny eier må selv tegne forsikring på boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver	Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026	Påviste og ga opplysninger under befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.04.2026	Gnr., bnr., og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.04.2026	Tegninger er innhentet fra kommunens plan -/ og byggeavdelingen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.07.2013		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Hegerland AS
Øvre Frydendal 15
1384 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CQ1746

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Kirkebergveien 9, 3474 ÅROS

01 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kirkebergveien 9	Kirkebergveien 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg tok over huset etter skilsmisse i 2013, eide halvparten fra huset var nytt i 2010

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.

Jeg har bodd her siden 2010

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 83895509

Informasjon om selger

Selger

Ræstad, Sigrun

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

Beskriv feilen og omfanget

Fliser i gulvet på dusjen bad 1 etasje skaller av. Befart av M-tett
Byttet dusj i bad kjeller og blandebatteri

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**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet dusjsett og blandebatteri selv i dusjen i U etasje, blandebatteri på vask på bad i u etasje og begge kjøkken. Årstallet kan være feil

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har hatt ett tilfelle av vannlekkasje fra ett vindu. Har ikke skjedd siden.
Har vært en lekkasje i tak i bod i garasjen, utbedret av blikkenslager og tiltaksplater lagt på egeninnsats

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det manglet belegg på en liten del av luftekanalen på taket. Dette er utbedret.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Insta tak

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Blikkenslager lagt beslag på yttervegg over garasjebod. Årstall usikker

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggtech Asker

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Tiltaksplater lagt under terasse over garasjebod.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

utbedret noe dårlig/løs puss på grunnmuren. Grunnmur slemmet fra garasje til utvendig bod

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Samme som nevnt tidligere, har kommet vann inn i boden med adkomst fra garasje.
Kondens fra takrennenedløp i boden i garasjen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Det er erstattet og fylt på mer drenerende masse langs grunnmuren, ca 0,5 meter ut, for bedre drenering og fall.

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Stikkontakter i ny vegg mellom stue og kontor og i boden ute

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Huus Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert el billader i garasjen

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Huus Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Satt opp 3 stikkontakter ute

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2022

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet downlights fra halogen til led Satt opp 5 stikkontakter inne Satt opp lys i boden Årstall er usikker

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det var feil på akumulatortank for brinekrets knyttet til varmepumpe
Defekt sikkerhetsventil
Ledningsbrudd varmepumpe LP pressostat
Trådløse termostater har gått i stykker og er byttet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Akumulatortank byttet Sikkerhetsventil byttet

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslofjorden Rør AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2022

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ledning skjøtet og isolert

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslofjorden Rør

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2020

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet flere trådløse termostater til anlegget, har ikke eksakt årstall men er gjort fortløpende når det har vært behov

16.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.4.2 **Årstall**

2025

16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skiftet kumlokk over borehullet fra betong til støpejern

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er noe sprekker i kjellerveggen og noe skjevhet på soverom nede. Se tilstandsrapport
En flis i gulvet i gangen nede har en sprekk.
Naturstein i dusj i 1 etasje har noe avskalling

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er fanget noen mus i garasjen
Om våren kommer det noen ganger svarte små maur som jeg tror er sukkermaur

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er noe mugg/sopp (ukjent type for meg) ved vegg ved takvindu på badet
Noe saltutslagi garasjebod.
Det har vært mugg på hylleplatene i garasjeboden. Vasket bort og har ikke komet tilbake.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Gårdsplass er utvidet og en stablemur er satt opp. Dette er ikke omsøkt det er ikke sjekket om tiltaket er søknadspilige

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

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målt i byggegruben i 2006, 4 punkter. Målingen viste mellom 0-11 kBq/m3.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Søplekassestativ, terrasse og utvendig trapp satt opp selv.
Byttet utslite blandebatterier på bad og kjøkken ved behov
Det er satt opp en vask på teknisk rom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er gjort endringer i uteareal (parkering og en støttemur) som ikke er byggemeldt. Utvendig trapp satt opp selv. Søplekassestativ satt opp med egeninnsats rett utenfor tomtegrensen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 34648914

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sigrun Ræstad	**2026-05-01**

Identification

Sigrun Ræstad

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sigrun Ræstad	01/05-2026 17:45:35	BankID OIDC High

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 Kirkebergveien 9, 3474 ÅROS har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 251, Bruksnummer 700 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.03.2026 kl. 12.53
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.03.2026 kl. 12.51

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/549402-1/200 02.07.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 100 000
Omsetningstype: Skifteoppgjør
RÆSTAD SIGRUN
FØDT: 15.01.1976

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.

Heftelser i eiendomsrett:

2007/372813-1/200 04.05.2007 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 300 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2013/38147-1/200 15.01.2013 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 1 550 000

2023/1245274-1/200 07.11.2023 21:00 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 1 000 000

2023/1081906-1/200 03.10.2023 14:36 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 740 000
Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE
ORG.NR: 982 583 462
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/871498-1/200 29.07.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

2001/9267-1/90 11.06.2001	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 251 BNR: 173
2020/1099268-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0627 GNR: 51 BNR: 700
2024/186149-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 3025 GNR: 251 BNR: 700

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 251, Bruksnummer 700 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	30.04.2026 kl. 11.43
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	30.04.2026 kl. 11.41

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/549402-1/200 02.07.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 100 000
Omsetningstype: Skifteoppgjør
RÆSTAD SIGRUN
FØDT: 15.01.1976

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.

Heftelser i eiendomsrett:

2007/372813-1/200 04.05.2007 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 300 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2013/38147-1/200 15.01.2013 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 1 550 000

2023/1245274-1/200 07.11.2023 21:00 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 1 000 000

2023/1081906-1/200 03.10.2023 14:36 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 740 000
Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE
ORG.NR: 982 583 462
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/871498-1/200 29.07.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

2001/9267-1/90 11.06.2001 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 251 BNR: 173

2020/1099268-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0627 GNR: 51 BNR: 700

2024/186149-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 251 BNR: 700

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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	895.5
Etablert dato	07.05.2001	Historisk oppgitt areal	900,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	251/700
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	251/700
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.05.2001	J 54/01		251/173 (-900,2), 251/700 (900,2)
Kartforretning Kartforretning	07.05.2001	J 54/01		251/700 (900,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6618714.31	585123.5	0	Ja	895.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RÆSTAD SIGRUN F150176*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KIRKEBERGVEIEN 9 3474 3474 ÅROS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kirkebergveien 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3474 ÅROS	Kirkesogn	01070502 Åros
Grunnkrets	1803 Åros	Tettsted	2165 Sætre
Valgkrets	14 SÆTRE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18415178		Enebolig (111)	Bygging avlyst (BA)	
2	23366576		Enebolig (111)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	23.07.2010

3	18415186		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 18415178: Enebolig (111), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	290
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	290
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.11.2001	13.11.2001
Bygging avlyst		11.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	251/700	290	6	2	3	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	130	0	130	0	0	0
U01	0	120	0	120	0	0	0

2: Bygning 23366576: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 23.07.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	294
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	294
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	200
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.07.2005	05.07.2005
Igangsettingstillatelse	09.08.2006	18.08.2006
Midlertidig brukstillatelse	23.07.2010	20.09.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkebergveien 9	H0101	251/700	294	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	145	0	145	0	0	0
U01	0	149	0	149	0	0	0

3: Bygning 18415186: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.11.2001	13.11.2001
Igangsettingstillatelse	08.11.2001	13.11.2001
Tatt i bruk	08.02.2002	13.11.2001
Bygning revet/brent		11.05.2007

Bruksenheter

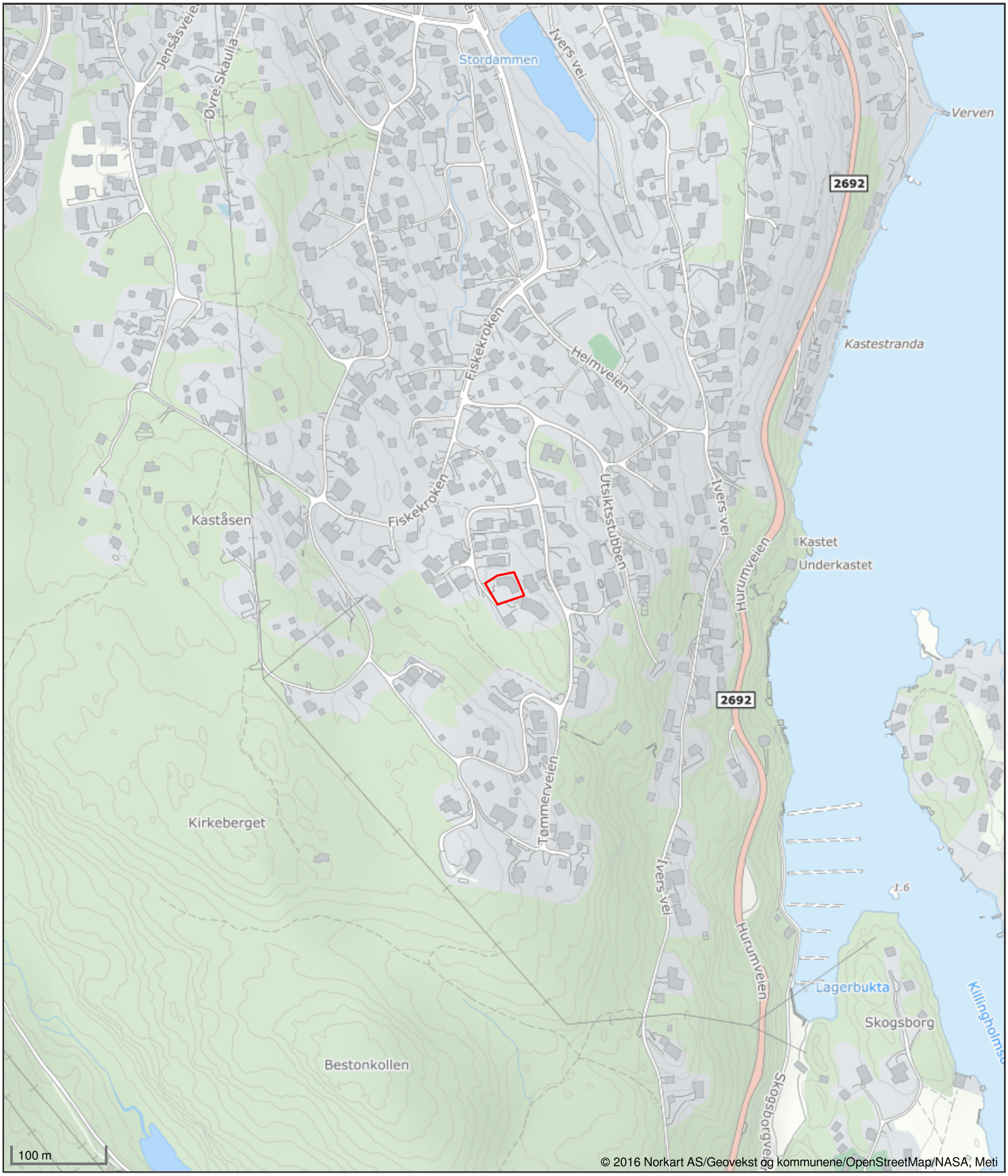
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	251/700	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0

Utskriftsdato: 20.03.2025

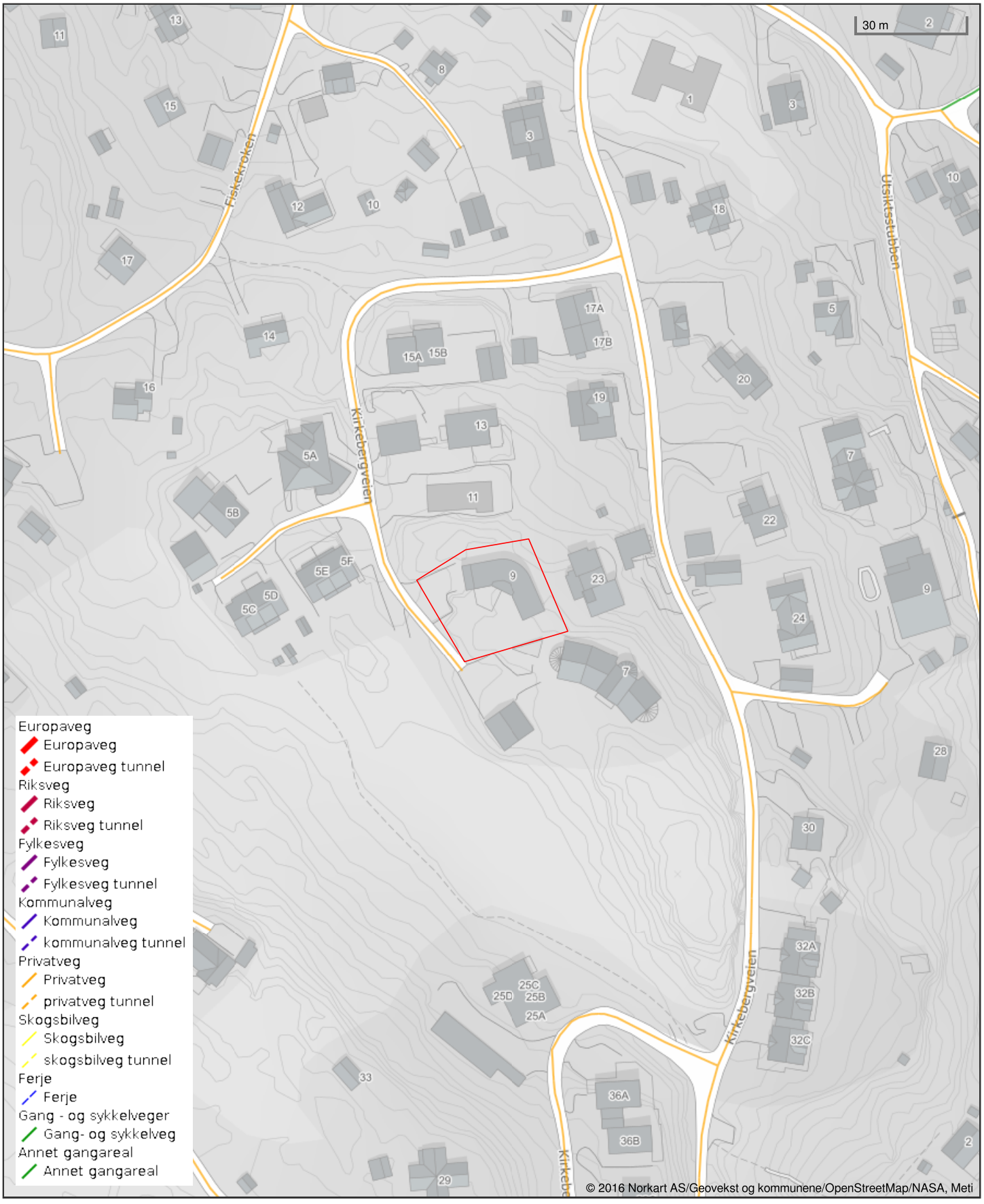
Oversiktskart for eiendom 3203 - 251/700//



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.

Utskriftsdato: 20.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 251/700//



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.

Informasjon fra kommunen

Selger av Kirkebergveien 9, 3474 ÅROS 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.

Røyken kommune
Grønn, nær og levende

Plan-, bygg- og oppmålingsenheten

Snekker Engebretsen
Kirkebergveien 9

3474 ÅROS

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Arkivnr:**	**Dato:**
	10/2811-4	GNR 51/700	15.07.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 10/2811

51/700 Kirkebergveien 9 - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest for byggetiltak i Kirkebergveien 9, gnr.51 bnr.700, mottatt 09.07.13.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

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.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Jan Wiggo Pedersen
byggesaksbehandler

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **1027489** Eier: Ræstad Sigrun

251/700/0/0 Regn.mottaker: Ræstad Sigrun

2024

Ordrenr: 50519292 12.04.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
50008	Fastledd avløp pr. boenhet	1,00	stk	2 100,00	1/1	0	656,00
50006	Fastledd vann pr. boenhet	1,00	stk	2 018,40	1/1	0	631,00
50501	Tilsynsgebyr ildsted	1,00	stk	186,00	1/1	0	47,00
50500	Feiegebyr	1,00	stk	140,00	1/1	0	35,00
50060	Grunnbeløp renovasjon	1,00	stk	1 856,00	1/1	0	580,00
50062	Gebyr for restavfall, liten beholder	140,00	L	17,36	1/1	0	760,00
50002	Avløpforbruk	34,00	kbm	27,47	1/1	0	1 167,00
50000	Vannforbruk	34,00	kbm	25,68	1/1	0	1 091,00
							4 967,00

Ordrenr: 50556180 24.06.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
50000	Vannforbruk	32,00	kbm	25,68	1/1	0	1 027,00
50002	Avløpforbruk	32,00	kbm	27,47	1/1	0	1 099,00
50062	Gebyr for restavfall, liten beholder	140,00	L	17,36	1/1	0	760,00
50060	Grunnbeløp renovasjon	1,00	stk	1 856,00	1/1	0	580,00
50006	Fastledd vann pr. boenhet	1,00	stk	2 018,40	1/1	0	631,00
50501	Tilsynsgebyr ildsted	1,00	stk	186,00	1/1	0	47,00
50008	Fastledd avløp pr. boenhet	1,00	stk	2 100,00	1/1	0	656,00
50500	Feiegebyr	1,00	stk	140,00	1/1	0	35,00
							4 835,00

Ordrenr: 50593872 09.10.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
50006	Fastledd vann pr. boenhet	1,00	stk	2 018,40	1/1	0	631,00
50500	Feiegebyr	1,00	stk	140,00	1/1	0	35,00
50501	Tilsynsgebyr ildsted	1,00	stk	186,00	1/1	0	47,00
50008	Fastledd avløp pr. boenhet	1,00	stk	2 100,00	1/1	0	656,00
50062	Gebyr for restavfall, liten beholder	140,00	L	17,36	1/1	0	760,00
50002	Avløpforbruk	40,00	kbm	27,47	1/1	0	1 374,00
50060	Grunnbeløp renovasjon	1,00	stk	1 856,00	1/1	0	580,00
50000	Vannforbruk	40,00	kbm	25,68	1/1	0	1 284,00
							5 367,00

Ordrenr: 50631295 13.01.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
50008	Fastledd avløp pr. boenhet	1,00	stk	2 100,00	1/1	0	656,00
50006	Fastledd vann pr. boenhet	1,00	stk	2 018,40	1/1	0	631,00
50501	Tilsynsgebyr ildsted	1,00	stk	186,00	1/1	0	47,00
50500	Feiegebyr	1,00	stk	140,00	1/1	0	35,00
50060	Grunnbeløp renovasjon	1,00	stk	1 856,00	1/1	0	580,00
50062	Gebyr for restavfall, liten beholder	140,00	L	17,36	1/1	0	760,00
50002	Avløpforbruk	62,00	kbm	27,47	1/1	0	2 129,00
50000	Vannforbruk	62,00	kbm	25,68	1/1	0	1 990,00

6 828,00

2025

Ordrenr: 50668316 07.04.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
50062	Gebyr for restavfall, liten beholder	140,00	L	18,64	1/1	0	816,00
50000	Vannforbruk	43,00	kbm	28,54	1/1	0	1 534,00
50002	Avløpforbruk	43,00	kbm	30,39	1/1	0	1 633,00
50060	Grunnbeløp renovasjon	1,00	stk	1 987,20	1/1	0	621,00
50500	Feiegebyr	1,00	stk	150,00	1/1	0	38,00
50501	Tilsynsgebyr ildsted	1,00	stk	205,00	1/1	0	51,00
50006	Fastledd vann pr. boenhet	1,00	stk	2 224,80	1/1	0	695,00
50008	Fastledd avløp pr. boenhet	1,00	stk	2 289,60	1/1	0	716,00

6 104,00

Ordrenr: 50705583 10.07.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
50008	Fastledd avløp pr. boenhet	1,00	stk	2 289,60	1/1	0	716,00
50006	Fastledd vann pr. boenhet	1,00	stk	2 224,80	1/1	0	695,00
50501	Tilsynsgebyr ildsted	1,00	stk	205,00	1/1	0	51,00
50500	Feiegebyr	1,00	stk	150,00	1/1	0	38,00
50060	Grunnbeløp renovasjon	1,00	stk	1 987,20	1/1	0	621,00
50062	Gebyr for restavfall, liten beholder	140,00	L	18,64	1/1	0	816,00
50002	Avløpforbruk	84,00	kbm	30,39	1/1	0	3 191,00
50000	Vannforbruk	84,00	kbm	28,54	1/1	0	2 997,00

9 125,00

Ordrenr: 50742944 13.10.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
50018	Vannforbruk	41,00	kbm	28,54	1/1	0	1 346,00
50022	Fastledd avløp pr. boenhet	1,00	stk	2 289,60	1/1	0	658,00
50020	Fastledd vann pr. boenhet	1,00	stk.	2 224,80	1/1	0	640,00

50019	Avløpsforbruk	41,00	kbm	30,39	1/1	0	1 433,00
50060	Grunnbeløp renovasjon	1,00	stk	1 987,20	1/1	0	621,00
50500	Feiegebyr	1,00	stk	150,00	1/1	0	38,00
50501	Tilsynsgebyr ildsted	1,00	stk	205,00	1/1	0	51,00
50062	Gebyr for restavfall, liten beholder	140,00	L	18,64	1/1	0	816,00

5 603,00

Ordrenr: 50780407 12.01.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
50018	Vannforbruk	38,00	kbm	28,54	1/1	0	1 247,00
50019	Avløpsforbruk	38,00	kbm	30,39	1/1	0	1 328,00
50020	Fastledd vann pr. boenhet	1,00	stk.	2 224,80	1/1	0	640,00
50022	Fastledd avløp pr. boenhet	1,00	stk	2 289,60	1/1	0	658,00
50060	Grunnbeløp renovasjon	1,00	stk	1 987,20	1/1	0	621,00
50500	Feiegebyr	1,00	stk	150,00	1/1	0	38,00
50501	Tilsynsgebyr ildsted	1,00	stk	205,00	1/1	0	51,00
50062	Gebyr for restavfall, liten beholder	140,00	L	18,64	1/1	0	816,00

5 399,00

2026

Ordrenr: 50817649 13.04.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
50019	Avløpsforbruk	57,00	kbm	31,15	1/1	0	2 042,00
50501	Tilsynsgebyr ildsted	1,00	stk	220,00	1/1	0	55,00
50500	Feiegebyr	1,00	stk	131,00	1/1	0	33,00
50060	Grunnbeløp renovasjon	1,00	stk	1 987,20	1/1	0	621,00
50062	Gebyr for restavfall, liten beholder	140,00	L	18,64	1/1	0	816,00
50020	Fastledd vann pr. boenhet	1,00	stk.	2 211,30	1/1	0	636,00
50022	Fastledd avløp pr. boenhet	1,00	stk	2 417,39	1/1	0	695,00
50018	Vannforbruk	57,00	kbm	30,14	1/1	0	1 976,00

6 874,00

Utskriftsdato: 20.03.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	251	**Bruksnr.**	700	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkebergveien 9, 3474 ÅROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 393,70 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	5 358,00 kr
Vann	7 915,80 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 21.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**251**	Bnr:	**700**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kirkebergveien 9, 3474 ÅROS**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 21.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**251**	Bnr:	**700**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kirkebergveien 9, 3474 ÅROS**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

RØYKEN KOMMUNE

Plan-, bygg- og oppmålingsenheten

Erlend Engebretsen
Gråspurvvn. 16
3482 Tofte.

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 51/700	S.nr: 10/2811 Sbh: JWP L.nr.: 17272/10		23.07.2010

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE- KIRKEBERGVEIEN

GNR 51/700

Tillatelse til å ta et tiltak i bruk som krever godkjenning etter Pbl § 99

BYGGEPLASS: Kirkebergveien	SAK NR.:
ARBEIDETS ART: Enbolig.	
TILTAKSHAVER: Kjetil Berglund.	SØKNAD MOTTATT: 23.07.10
ANSVARLIG SØKER: Erlend Engebretsen	

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. SAK- forskrift §§ 19 og 30.

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av Pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[ ] hele bygget

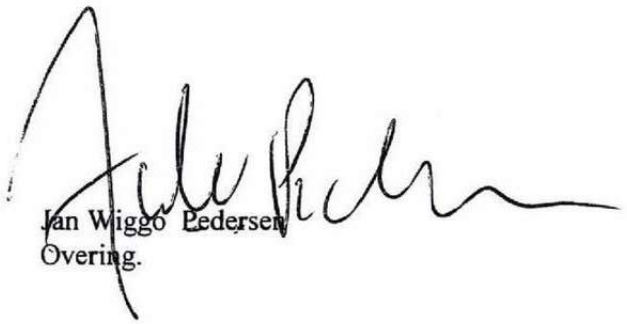
[x] Følgende del av bygget **rom i kjeller** som soverom, oppholdsrom, kjøkken

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført.

Merknader:

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.11

Med hilsen



Jan Wiggo Pedersen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver, eier av tiltaket

RØYKEN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅROS SYD
DATERT 29.06.04.

Dato for kommunestyrets vedtak:.14.04.05

§ 1
REGULERINGSFORMÅL

1. Det regulerte området er vist på plankart datert 01.04.04.

2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål

Byggeområder:
- Boliger B1 – B31
- Hytter Sh 1 – 7

Allmennyttig formål
- Landareal A1
- Sjøareal – småbåthavn A1

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gangveg
- Kjørbar gangvei

Friområder
- Badestrand F1
- Park
- Natur/lekeområde F2-F8
- Turstier

Fareområder
- Høyspentanlegg

Spesialområder
- Friluftsområde i sjø S1 – S3
- Frilufts/naturområde S4 – S6

Fellesområder
- Felles leke areal L1 – L3
- Felles avkjørsler
- Felles parkering

§ 2
Område for boliger B1 – B32

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med maks. Gesimshøyde 6m. Bygningens arkitektur skal tilpasses omkringliggende miljø
2. Tillatt bebygd areal, BYA skal ikke overskride 20% av tomtens areal. For B32 skal BYA ikke overstige 15%.
3. Bebyggelsen skal ha en åpen villamessig karakter.
4. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart som viser hvorledes den ubebygde delen av tomta skal utnyttes. Evt. Forstøtningsmur, gjerder, parkering og terrengmessig behandling skal angis på planen. Det beregnes 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser pr. bolig
5. Den ubebygde delen av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
6. Ved søknad om ny bebyggelse nær fylkesvei og større veier skal det støyberegnes. Støynivå må ikke overstige 55 dBA.
7. Ved søknad om bebyggelse utover to bolighus skal det utarbeides bebyggelsesplan etter nærmere angitte krav.
8. For gnr 51/71 forutsettes gangadkomst via tilliggende friområde

§ 3
Områder for fritidsbebyggelse Sh1 – 7

a) Eiendommene tillates kun bebygd med fritidsbebyggelse.
b) Tillat BRA må ikke overstige 100 m2, inkludert uthus.
c) Det tillates ikke fradelt noen tomter innenfor hytteområdene

§ 4
Allmennyttig formål A1

1. Området skal nyttes til felles båthavn som i dag, av de grunneiere som deltar i sameiet for eiendommen.
2. Det tillates ikke oppført bygninger utover det som strengt tatt er nødvendig for evt. Båtopplag og bår/bryggeutstyr.
3. Det må ikke settes i verk tiltak som kan hindre fri ferdsel i området, spesielt med tanke på områdene ned til og langs sjøen.
4. Vegetasjonsbildet skal bevares i området A1. Vegetasjon skal ikke endres vesentlig uten ved samtykke.
5. Det er ikke tillatt med oppfyllinger eller annen for terrengbehandling uten søknad.

§ 5
Trafikkområder

1. I planområdet skal det anlegges kjørevei gangvei, gang- og sykkelvei som vist i planen. Veienes reguleringsbredde er vist på kartet. Ved anleggelse/utbygging av veier forutsettes det at det tas justeringer ut fra rinelige hensyn til vegetasjon og terreng, samt mest mulig rettferdig fordeling av ulemper mellom grunneiere.
2. Innenfor de viste frisiktlinjer skal det være fri sikt over høyde 0,5 m over tilstøtene veier.

§ 6
Friområde F1 – F8

1. Området F1 skal nyttes til offentlig badeplass v/verven, hvor området også er regulert til 50 m ut i vannet. Resterende del av F1 er grønnstripe mot sjøen. Dette området er satt av til fremtidig kytsti . Område F2 – F8 skal nyttes som park, natur- og lekeområde.
2. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i friområdet og ikke er til hinder for bruken av dette.
3. Vegetasjon og kulturminner skal bevares. Ingen inngrep må foretas uten søknad og plan.
4. Opparbeidelse av lek/ballplasser skal finne sted ut fra nærmere godkjent plan.

§ 7
Spesialområde S1 – S7

1. Området S1 – S3 skal nyttes som friområde i sjø. Alminnelig ferdsel m/småbåter og seilbrett tillates.
2. S4 – S6 er friluftsområder – viktige i landskapsbildet
3. Vegetasjon og terreng skal ikke endres vesentlig uten etter samtykke

§ 8
Spesialområde for vern av bygninger og anlegg

1. Område for boliger og områder som regnes for bevaringsverdige.
2. Det er forbud mot riving eller vesentlig ombygging av boliger innenfor felt merket som bevaringsverdige.
3. Mindre tilbygg må tilpasses husets nåværende eller tidligere preg.
4. Ved utskifting av bygningsdeler som dører, vinduer, listverk, kledning og taktekke må det brukes samme type som eksisterende, evt. Tilbakeføring til tidligere typer.
5. Tilbakeføring på dokumentert grunnlag må godkjennes
6. Nye boliger, uthus eller garasjer må få en tradisjonell utforming og tilpasses eksisterende bebyggelse.
7. Alle søknader om endringer må oversendes antikvarisk myndighet, Fylkeskommunens utviklingsavdeling, til uttalelse.
8. Nordre del av Iversvei er satt av til spesialområde for vern. En ønsker her ingen utvidelse av vegen, da vegen er et kulturminne og en gammel oldtidsveg.

§ 9
Fellesområder L1 – L3

1. L1 – L2 skal nyttes til felles leke areal for mindre barn. Det bør opparbeides sandlekeplasser i områdene.
2. Område L3 er felles for alle. Her skal det opparbeides ballplass i tillegg til andre lekeapparater samt sandkasse. Området skal opparbeides og driftes av Kirkeveien og Fiskekroken vel.
3. Til areal L1 skal følgende eiendommer ta del: 51/453-557-536-540-541-542-529-543-442. Til areal L2 skal følgende eiendommer ta del: 51/523-560-548-549-547-546-524-503-502-501-487-237.
4. Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i lekeområdet og ikke er til hinder for bruken av dette.

§ 10
Felles avkjørsler

1. Ved anleggelse av felles avkjørsel over 51/61 skal tilstrebes at det ikke blir gjort inngrep i eksisterende steingjerde.
2. Veger regulert til felles adkomstveg skal der hvor de også kan være adkomst til friområder være åpne for allmennheten for gangtrafikk. Det må inngås avtale mellom grunneiere og kommunen om vedlikeholdsansvar, brøyting og annen bruk.

§ 11
Felles parkering

1. Felles parkering P1 er for tomt 51/554

§ 12
Fareområder/høyspentlinjer

1. Innenfor fareområdet tillates ikke oppført bygninger eller andre faste installasjoner. Det tillates likevel opparbeidelse av gangvei, felles avkjørsel og biloppstillingsplasser på terreng så lenge disse ikke er til hinder for nødvendig vedlikehold.

Når luftlinjer erstattes med jordkabler utgår fareområde.

Ordfører Rune kjølstad

TOMTEGRENSE

FASADE NORD

FASADE VEST

C

D

4000 TIL EIENDOMSGRENSE

6220

1.09
SOV.2
17.7m²

1.07
SOV.1
7.9m²

1.06
KJØKKEN
21.0m²

1.11
BAD
6.8m²

1.08
GANG/ARB.PL.
7,1m²

1.10
TRAPP
10.8m²

1.01
ENTREE
10.0m²

1.04
STUE/BIBL.
18.7m²

1.03
STUE
18.7m²

kl 0700 sommerl

FASADE

4000 TIL EIENDOMSGRENSE

FASADE VEST

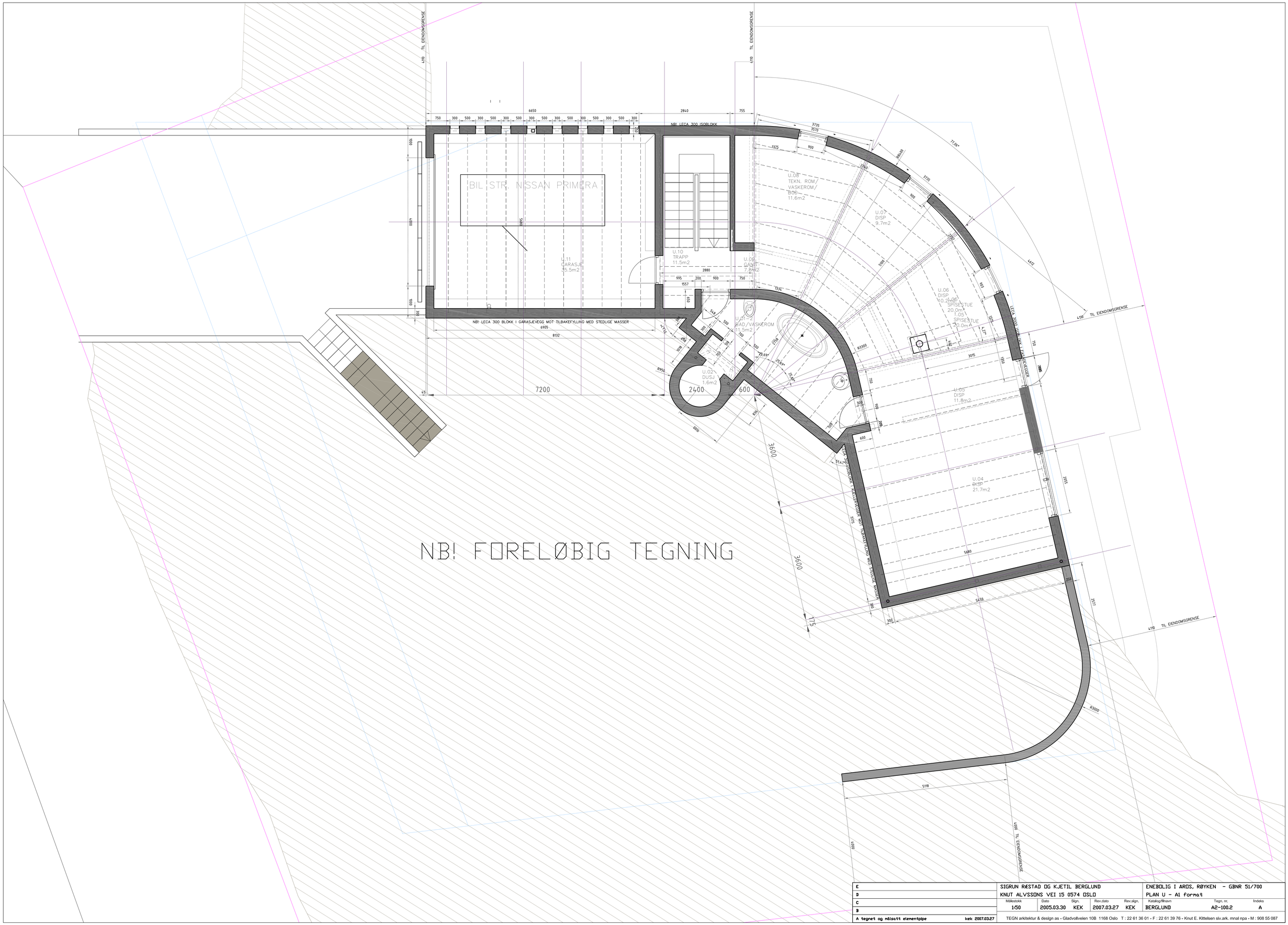
C

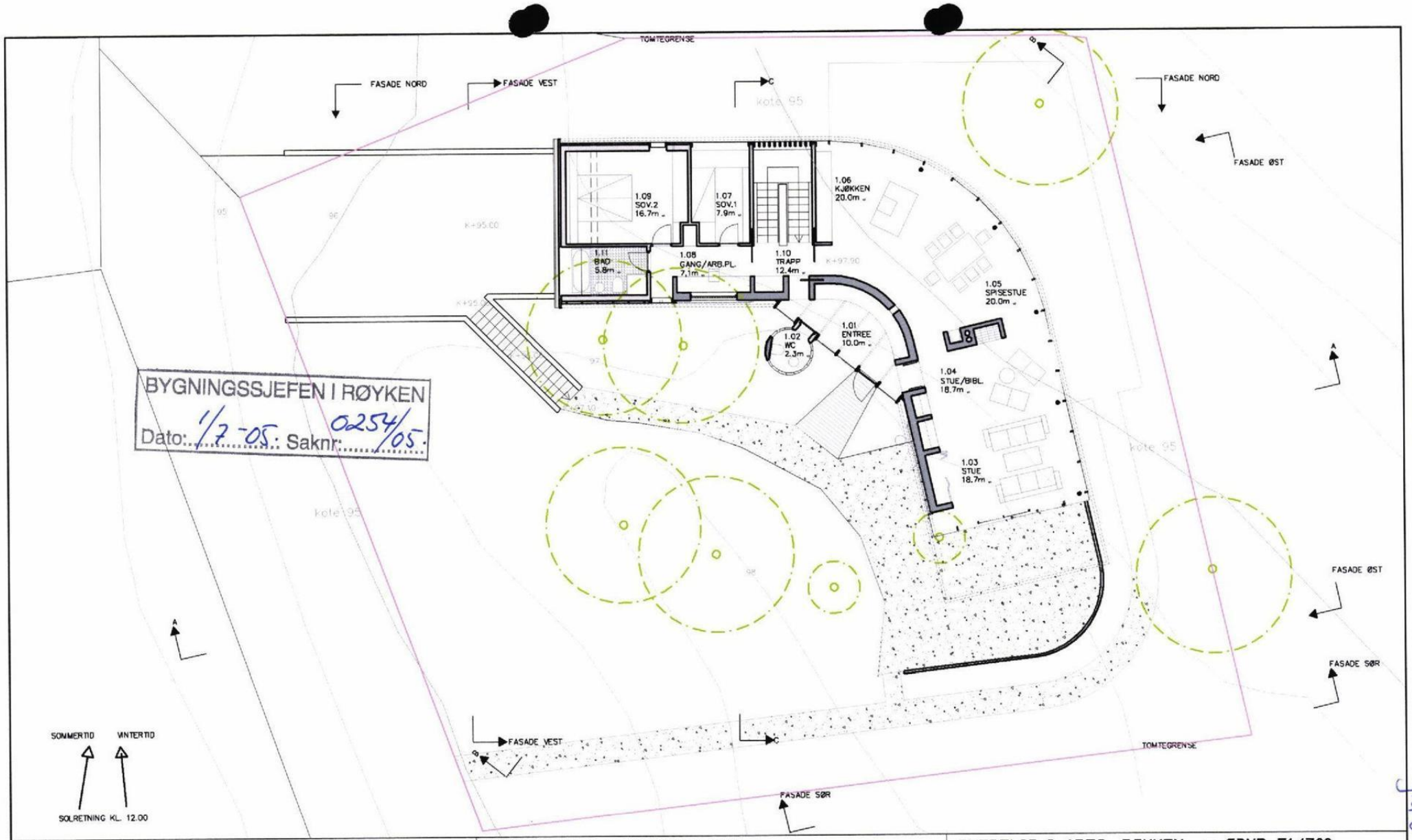
D

TOMTEGRENSE

FASADE SØR

E		SIGRUN RØSTAD OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ARDS, RØYKEN - GBNR 51/700	
D		KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				PLAN 1- A1 format	
C		Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn / Tegn. nr. / Indeks
B tegnet og målsatt elementpipe	kek 2007.03.27	1:50	2005.03.30	KEK	2007.03.27	KEK	BERGLUND / A2-101.2 / B
A flyttet peis og endret bakvegg. Vundavstivende felt inntegn.		TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 61 39 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087					

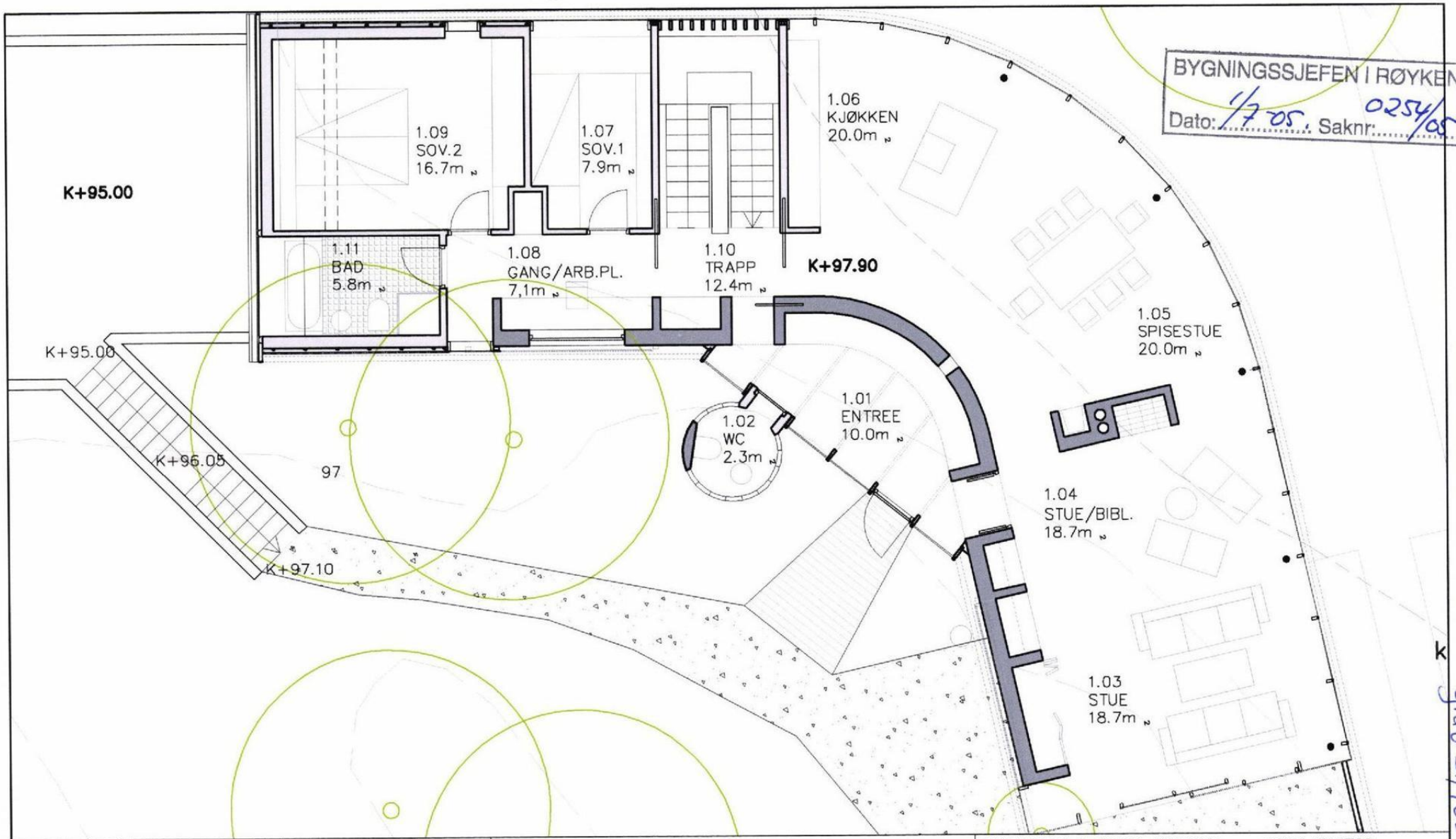

NB! FORELØBIG TEGNING
BIL STR. NISSAN PRIMERA
U.11 GARASJE 15.5m2
U.10 TRAPP 11.5m2
U.09 GANG 7.8m2
U.08 TEKN. ROM/ VASKEROM/ BOD 11.6m2
U.07 DISP 9.7m2
U.06 DISP. V.0.2m2 SPISESTUE 20.0m2
U.05 DISP 11.8m2
U.04 DISP 21.7m2
U.01 BAD/VASKEROM 11.5m2
U.02 DUSJ 1.6m2
NB! LECA 300 ISOBLOKK
NB! LECA 300 BLOKK I GARASJEVEGG MOT TILBAKEFYLLING MED STEDLIGE MASSER
LECA 300 ISOBLOKK I FALLENDE BUER
TIL EIENDOMSGRENSE
7200
2400
600
3600
6650
6905
8132
2840
5458
5118
5480
E
D
C
B
A tegnet og målsatt elementpipe kek 2007.03.27
SIGRUN RØSTAD OG KJETIL BERGLUND
KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO
ENEBOLIG I ARDS, RØYKEN - GBNR 51/700
PLAN U - A1 format
Målestokk 1:50
Dato 2005.03.30 Sign. KEK
Rev.dato 2007.03.27 Rev.sign. KEK
Katalog/filnavn BERGLUND
Tegn. nr. A2-100.2
Indeks A
TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 61 39 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087



BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05 Saknr: 0254/05

E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				PLAN 1		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:200	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-101.1	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							

15 JUNI 2005
Gnr 51/700
E-2
9

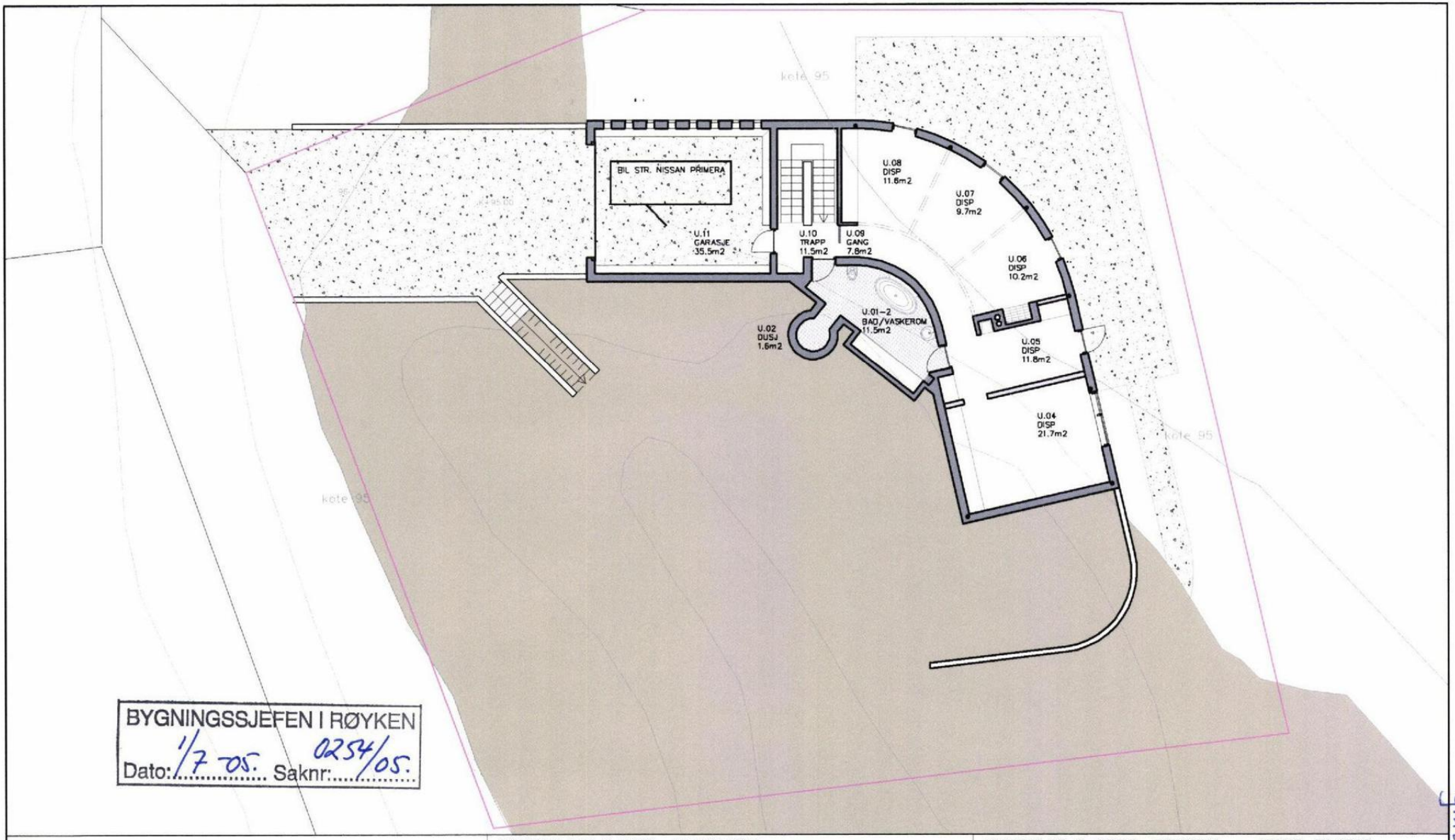


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05. Saknr: 0254/05

15 JUNI 2005
Gnr. 51/700

E-3 10)

E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				PLAN 1		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.00.00	KEK	-	-	BERGLUND	A1-101.2	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087						

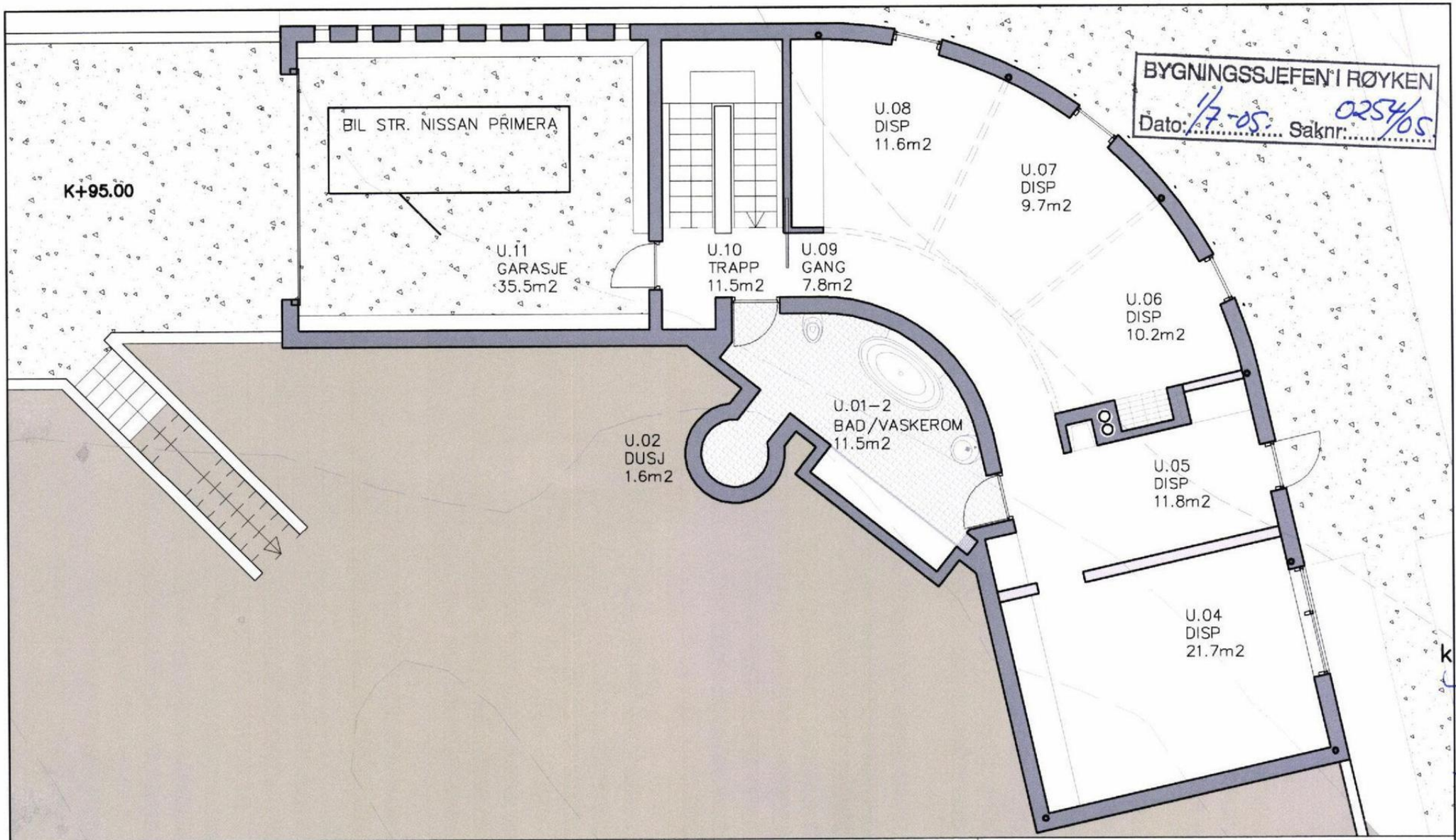


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7 05. Saknr: 0254/05.

E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND					ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO					PLAN U+TOMT		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:200	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-100.2	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							

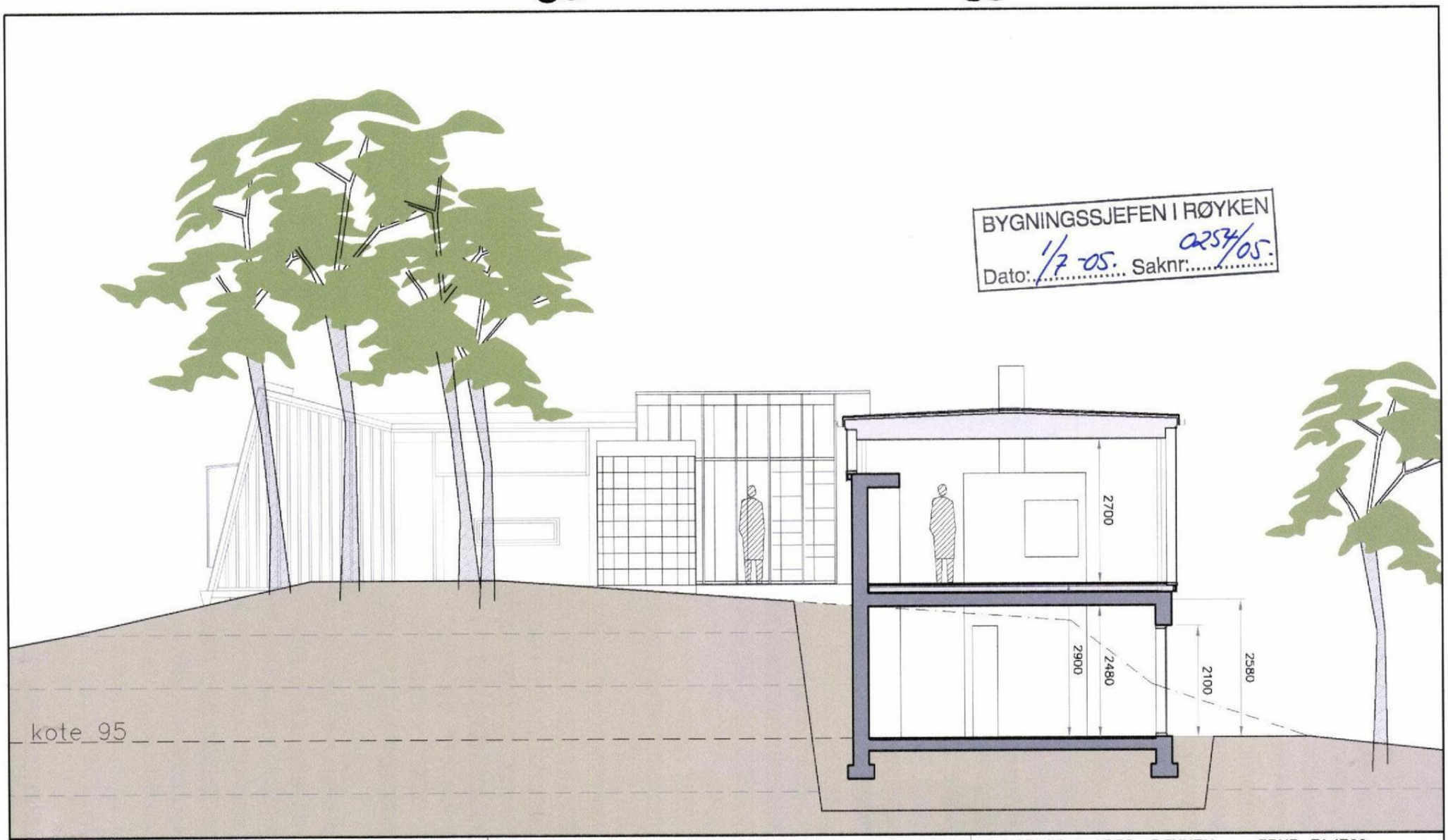
E-4
15 JUNI 2005
Gnr 51/700

11



E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND					ENEBOLIG I ARØS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO					PLAN U		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-100.2	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							

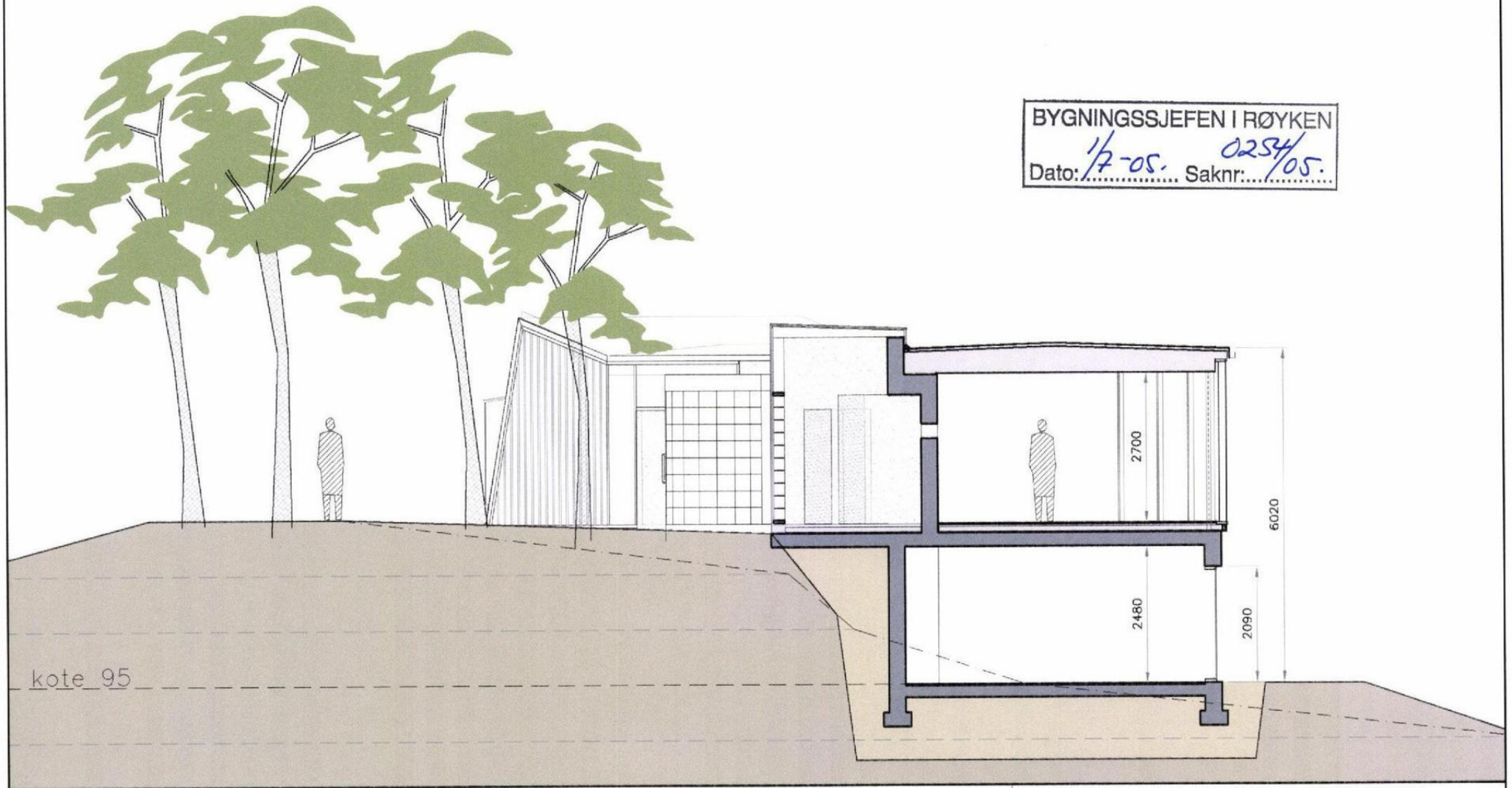
15 JUNI 2005
Gnr 51/700
E - 5
12)



BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05. Saknr: 0254/05.

E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND					ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO					SNITT A-A		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-201	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							

15 JUNI 2005
Gnr 51/700
E-6
13)

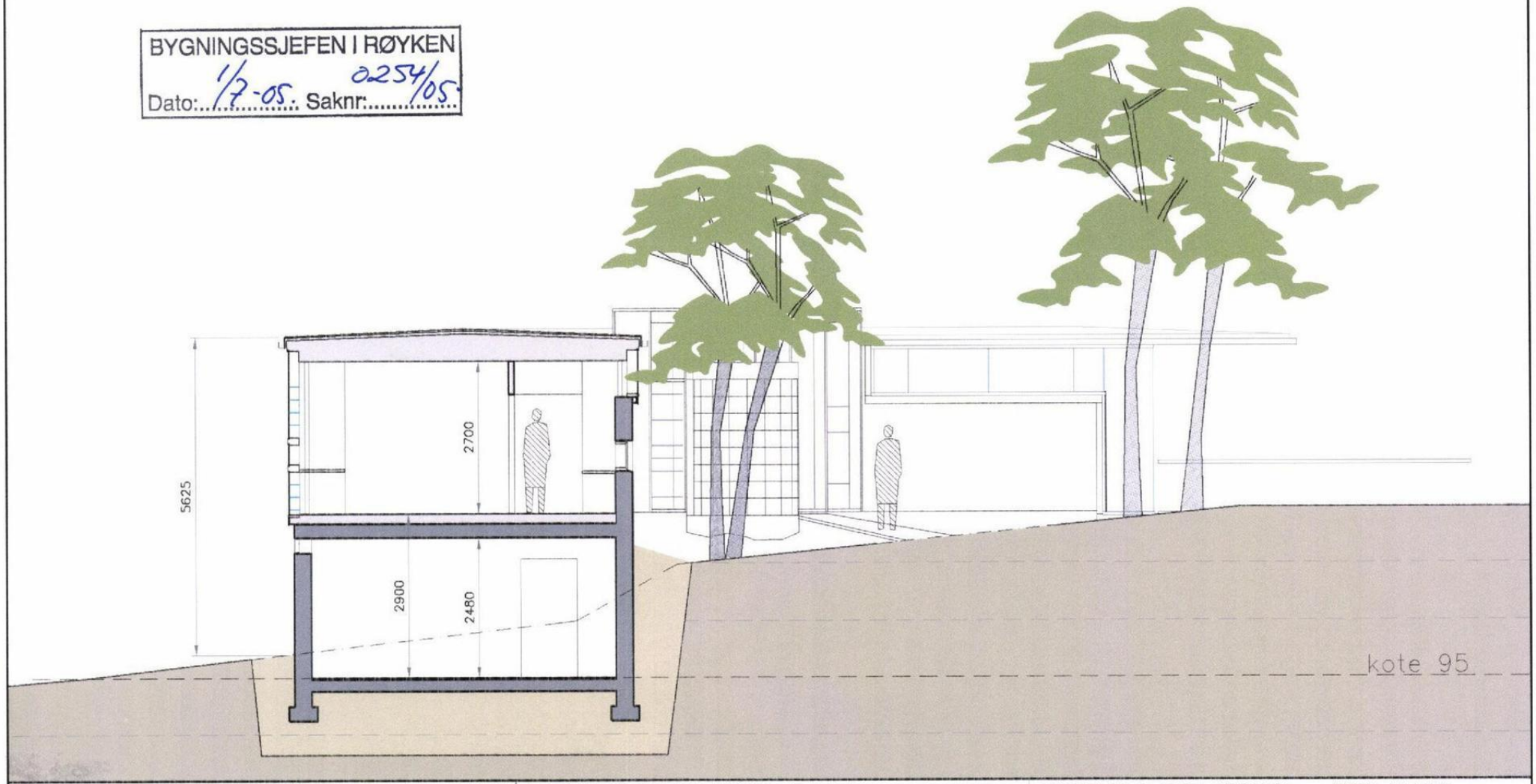


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05. Saknr: 0254/05.

E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				SNITT B-B		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-202	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo - T : 22 61 36 01 - F : 22 61 39 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							

15 JUNI 2005
Gnr. 51/700
E-7
14)

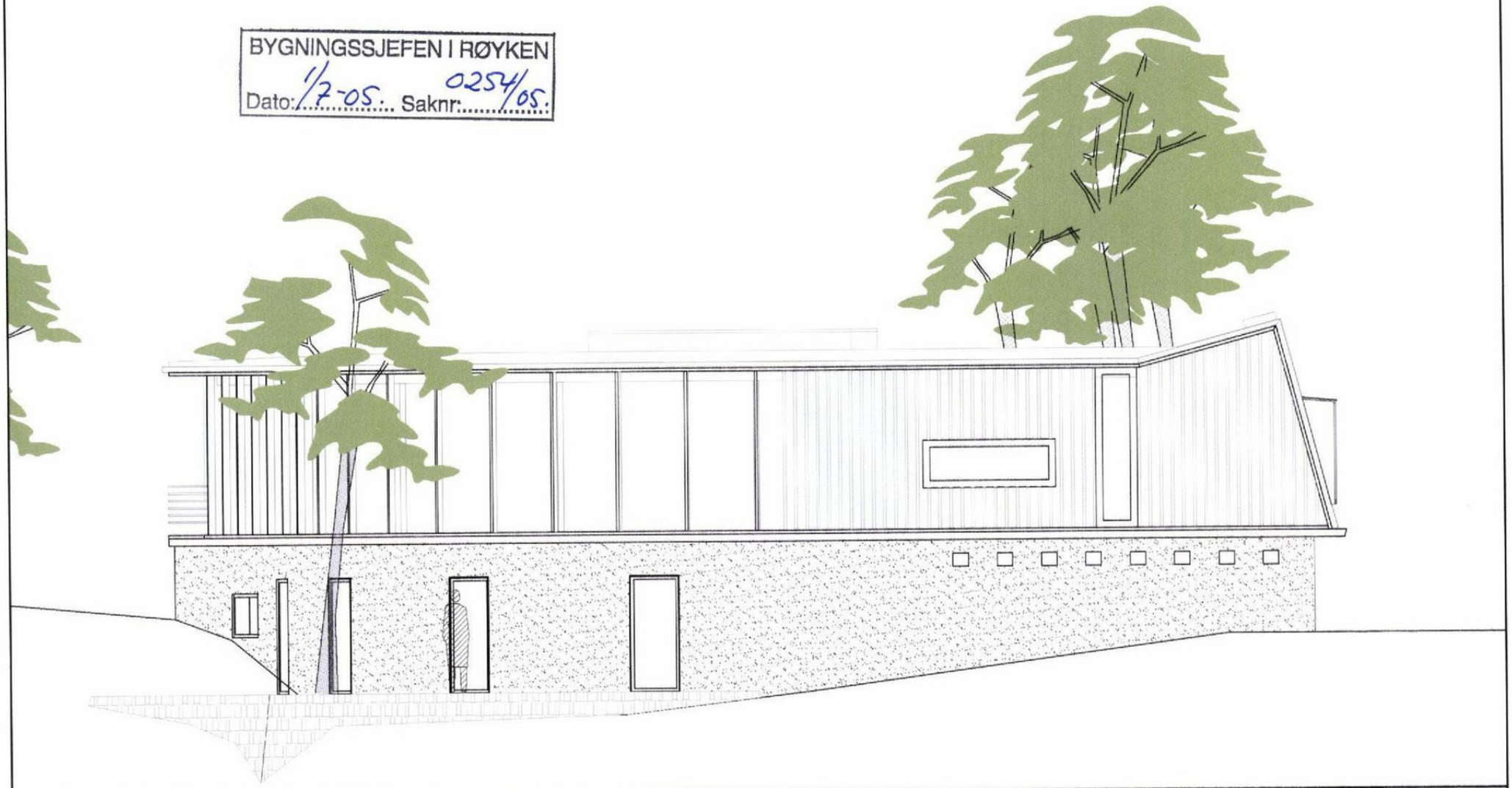
BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05. Saknr: 0254/05



E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND					ENEBOLIG I ARDS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO					SNITT C-C		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-203	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							

15 JUNI 2005
Gnr 51/700
E-8
15)

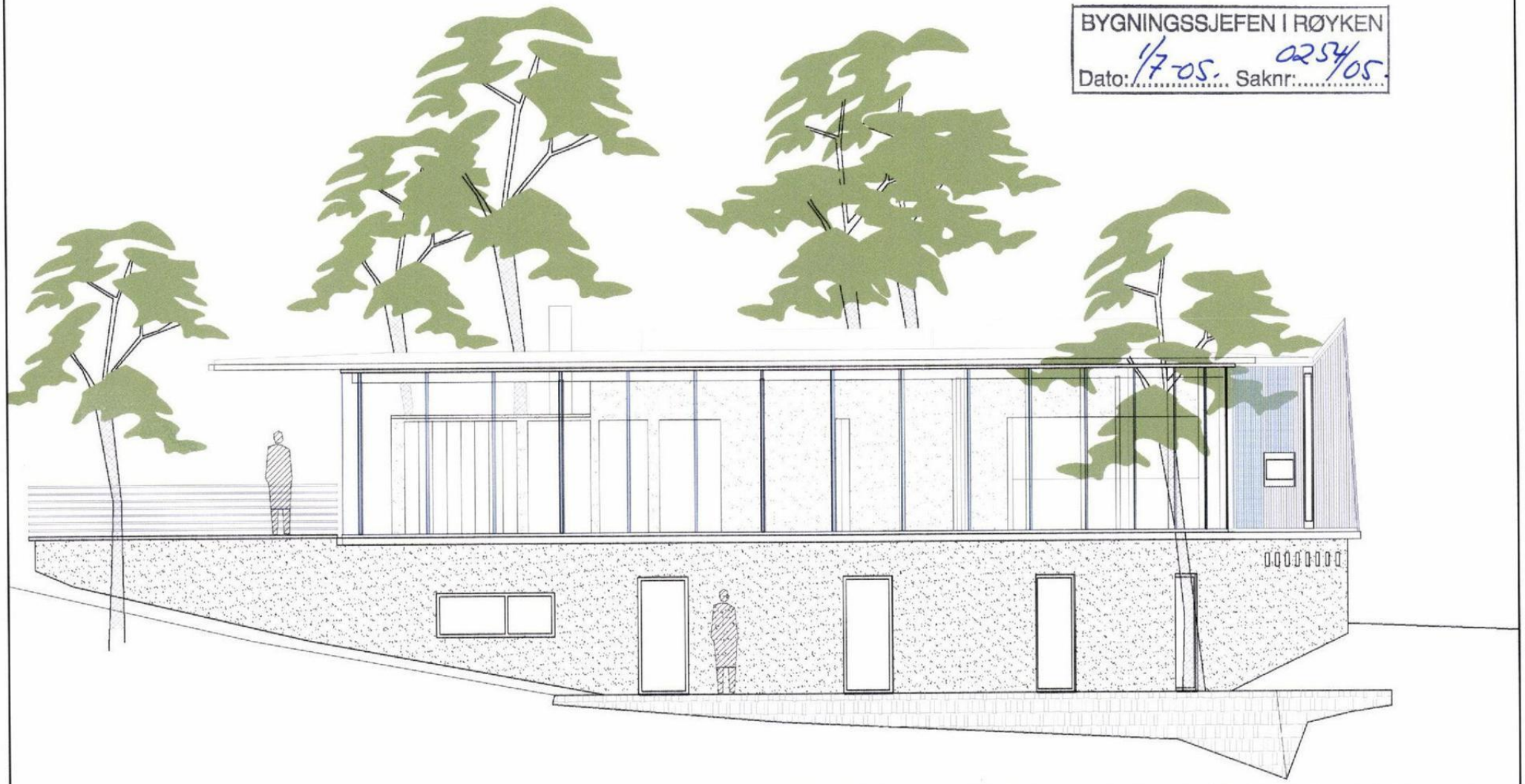
BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05. Saknr: 0254/05.



E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				FASADE NORD		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-301	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087						

15 JUNI 2005
Gnr 51/700
E-9 16)

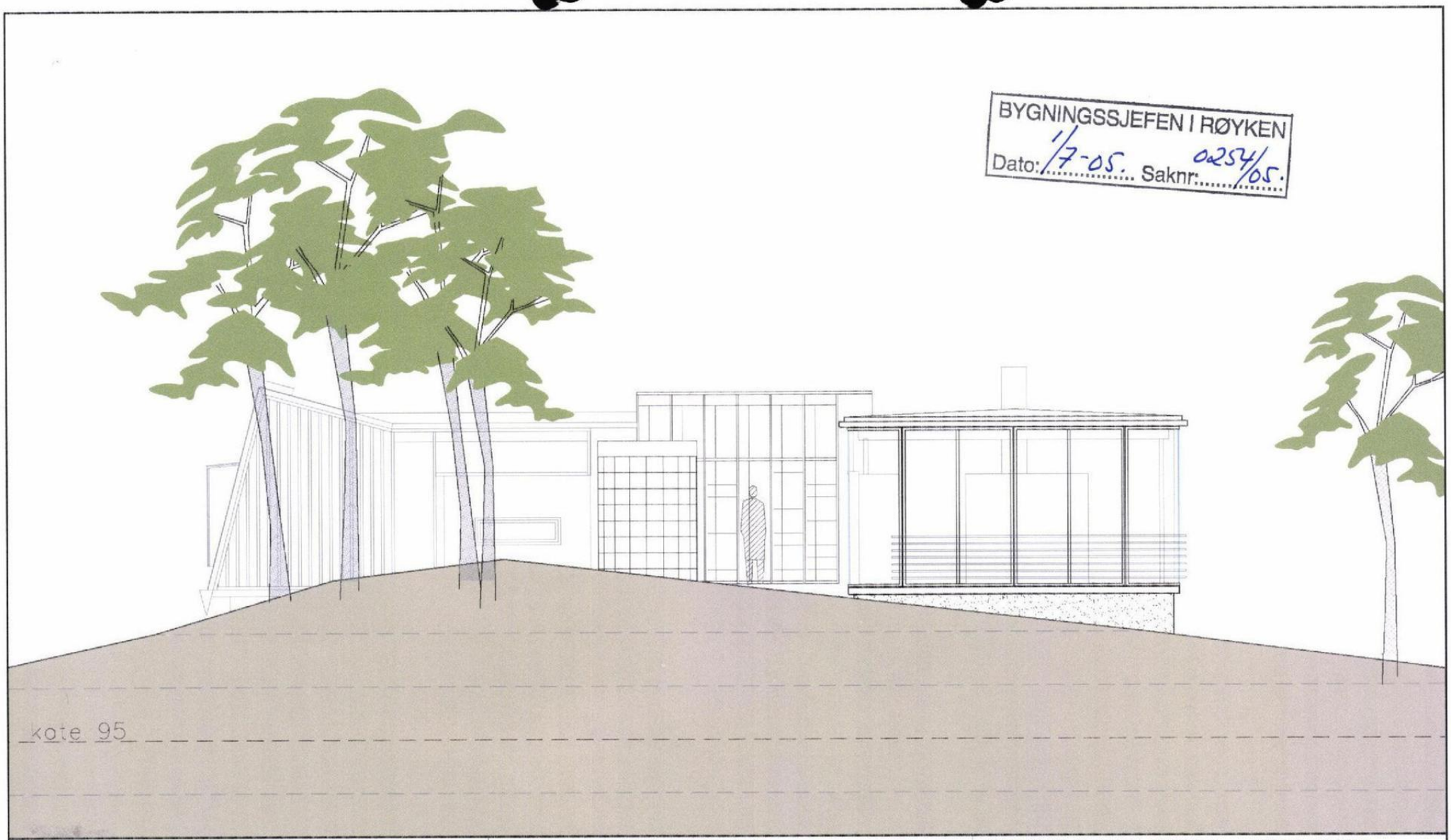
BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 17-05- Saknr: 0254/05



E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ARDS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				FASADE ØST		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.00.00	KEK	-	-	BERGLUND	A1-302	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087						

15 JUNI 2005
Gnr 51/700

E-10 17)

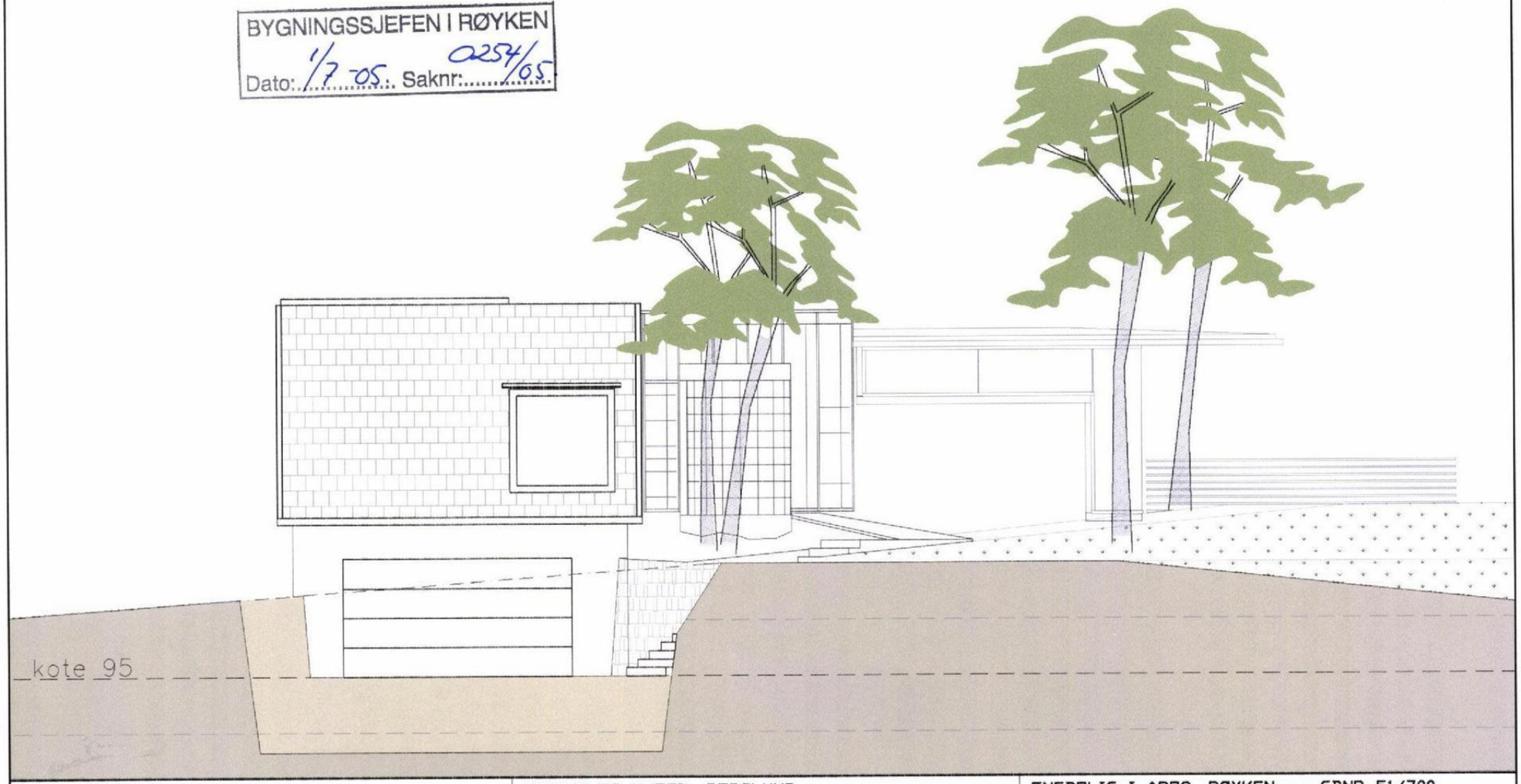


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05. Saknr: 0254/05.

E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ARDS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				FASADE SØR		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-303	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087						

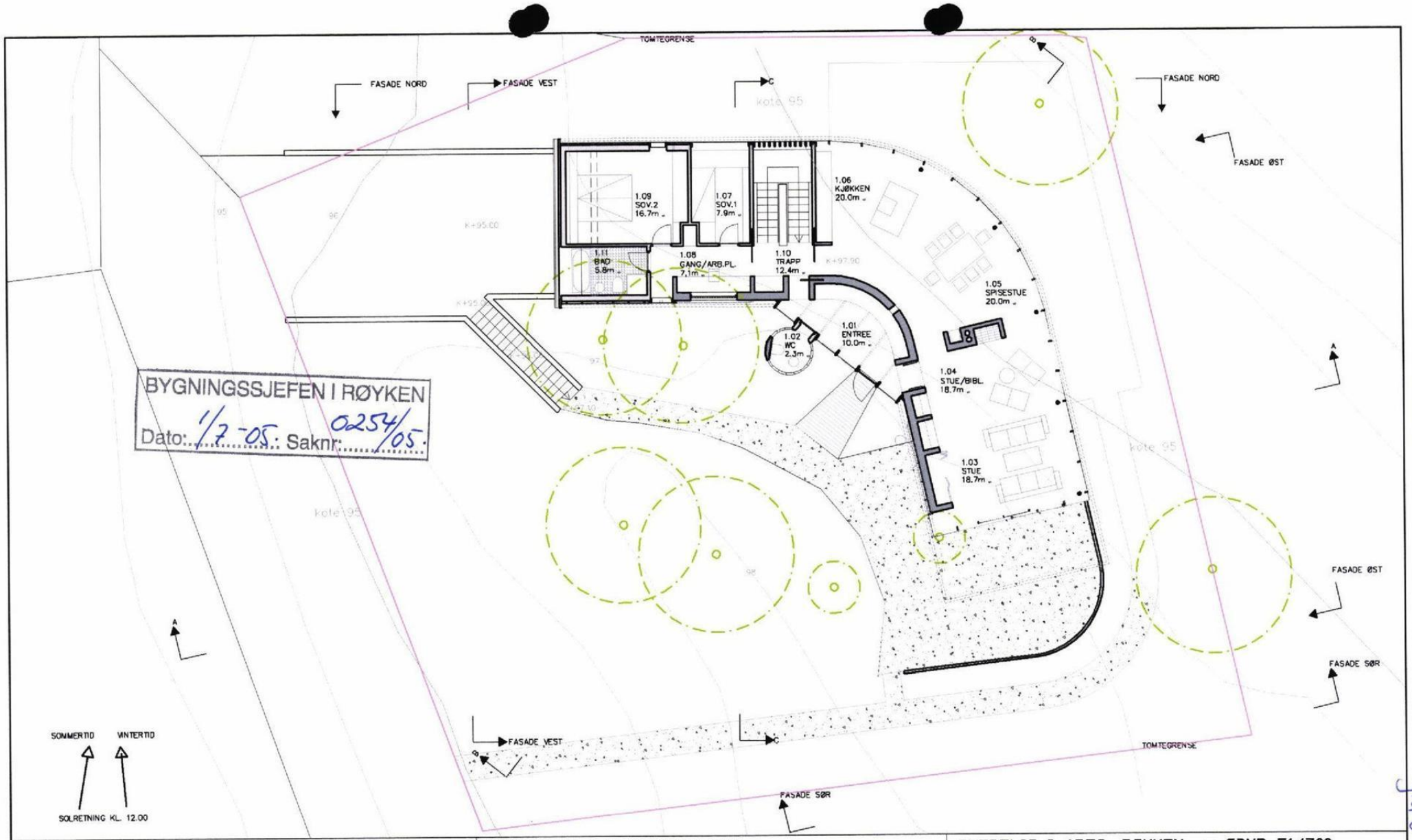
15 JUNI 2005
Gnr 51/700
E - 11 18)

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05 Saknr: 0254/05



E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND					ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700	
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO					FASADE VEST	
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-304	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087						

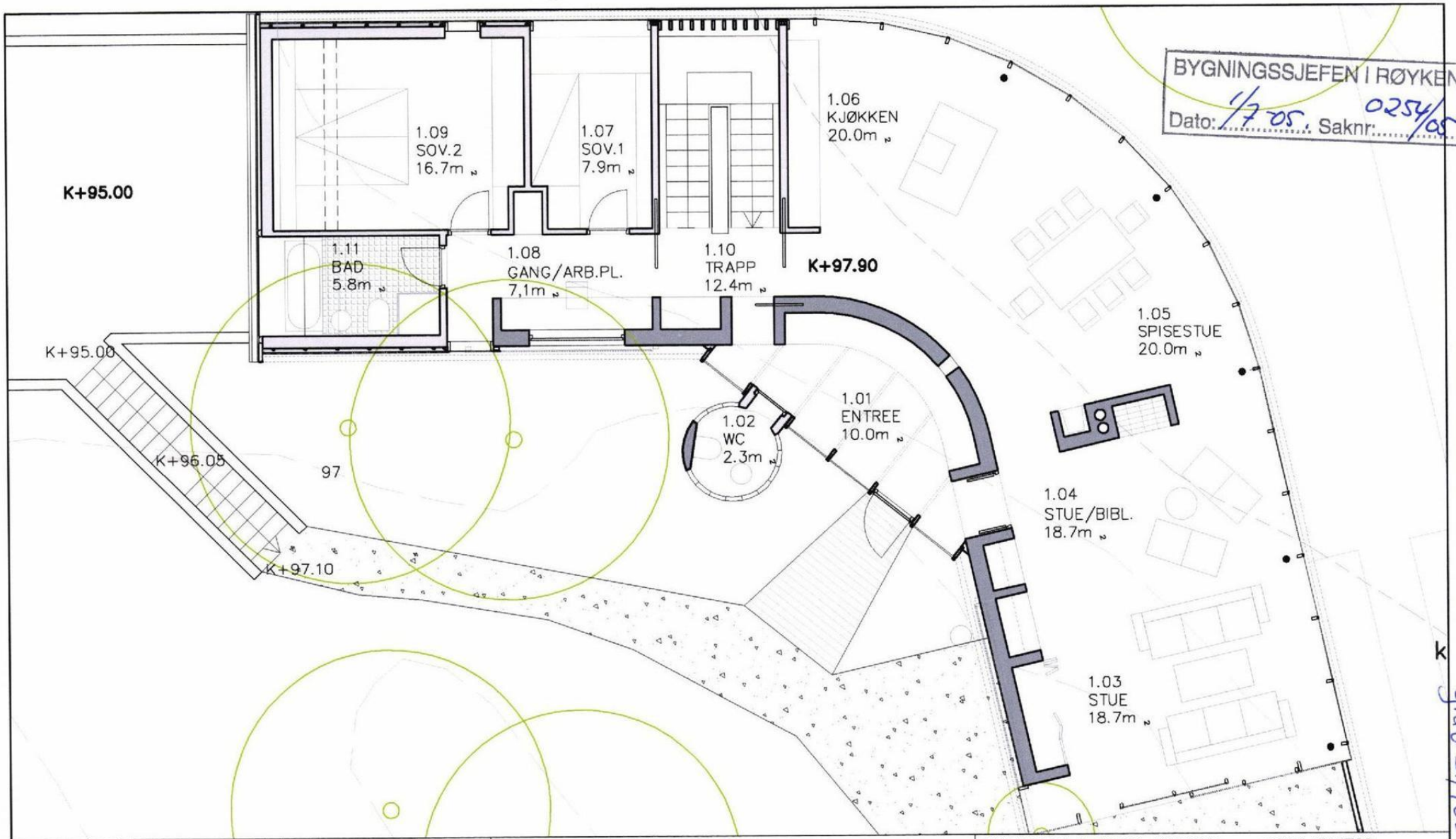
15 JUNI 2005
E - 12 19)
Gnr 51/700



BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05 Saknr: 0254/05

E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				PLAN 1		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:200	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-101.1	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							

15 JUNI 2005
Gnr 51/700
E-2
9

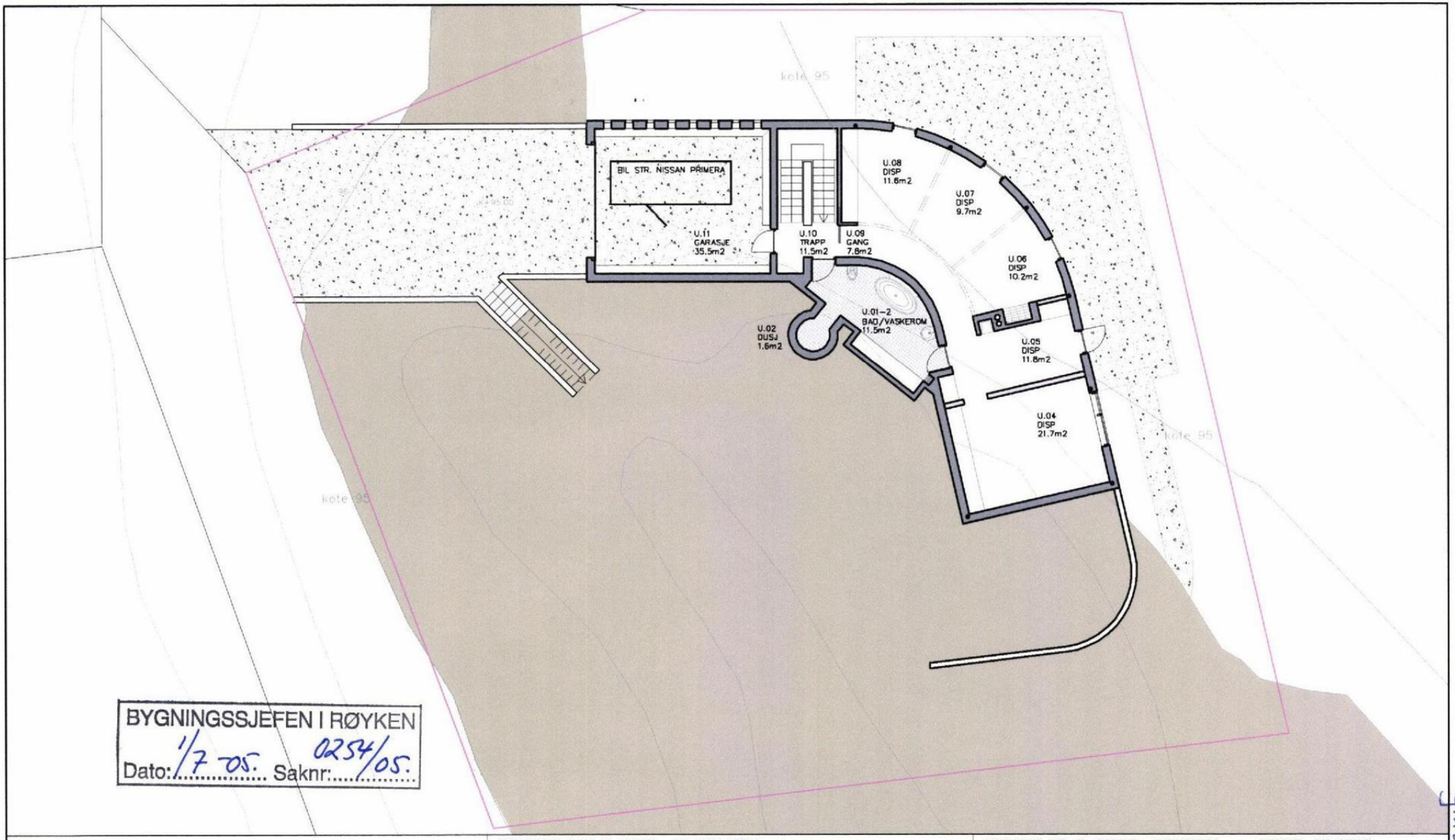


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05. Saknr: 0254/05

15 JUNI 2005
Gnr. 51/700

E-3 10)

E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				PLAN 1		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.00.00	KEK	-	-	BERGLUND	A1-101.2	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087						

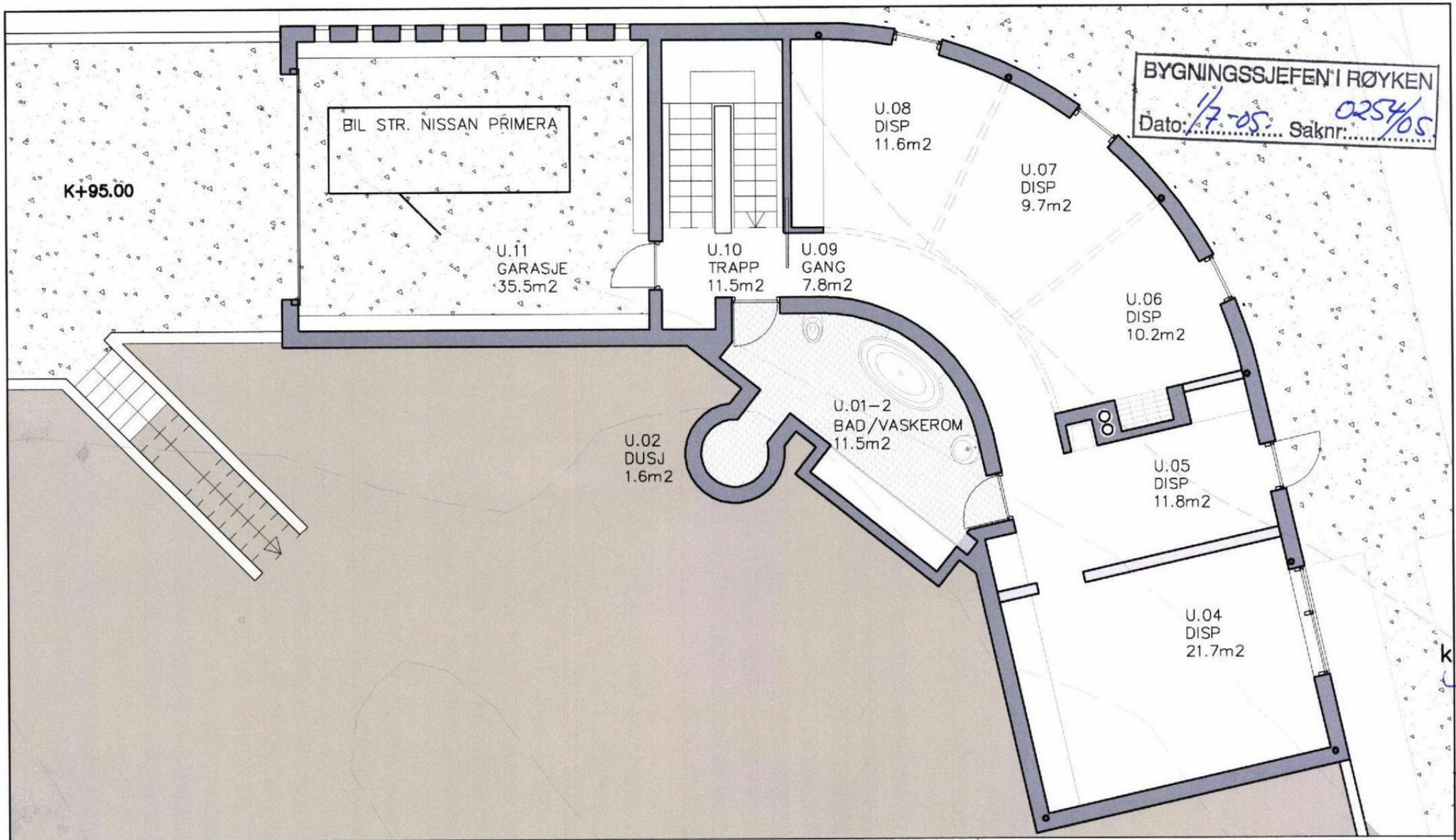


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7 05. Saknr: 0254/05.

E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND					ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO					PLAN U+TOMT		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:200	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-100.2	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							

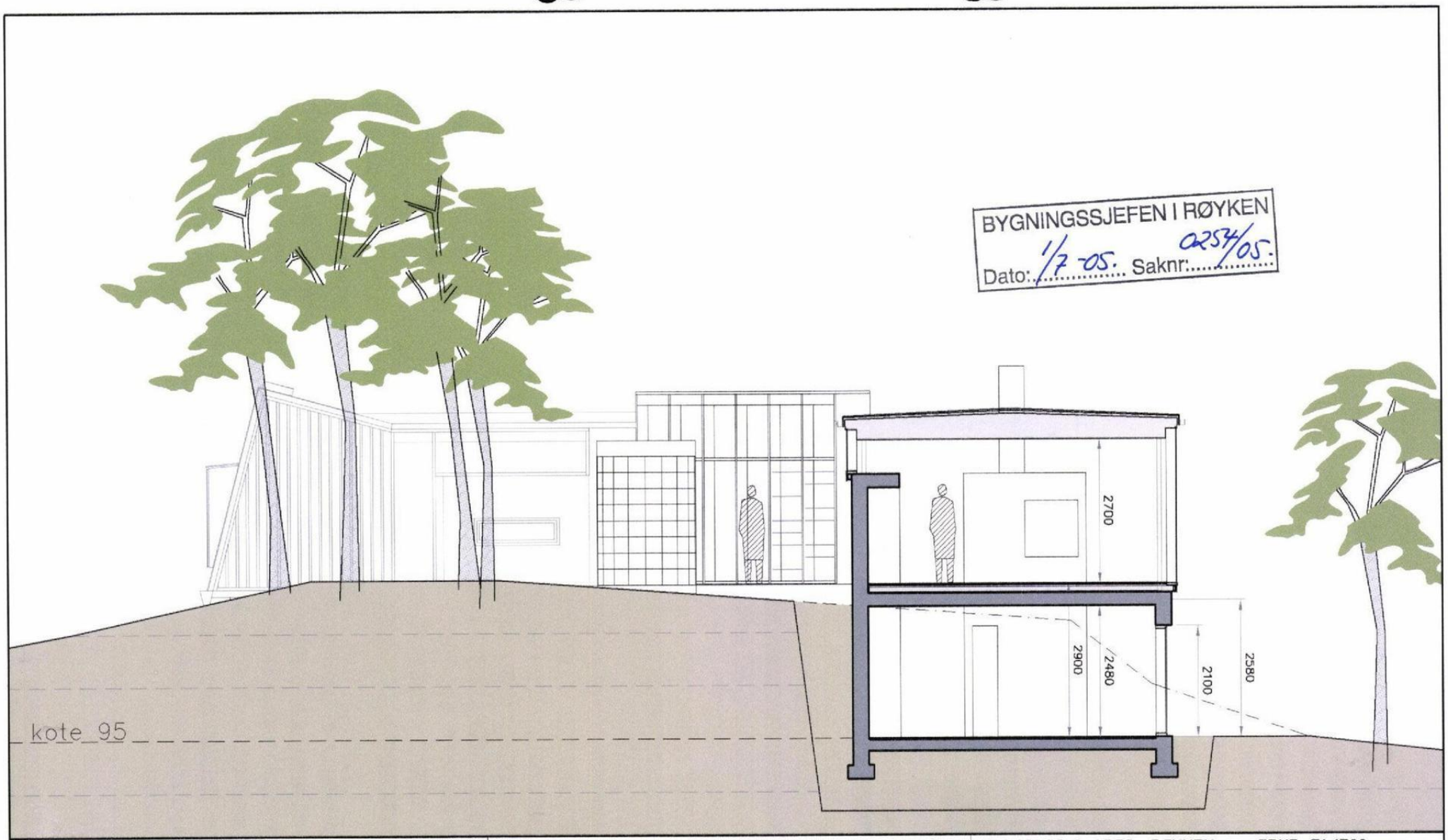
E-4
15 JUNI 2005
Gnr 51/700

11



E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND					ENEBOLIG I ARØS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO					PLAN U		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-100.2	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							

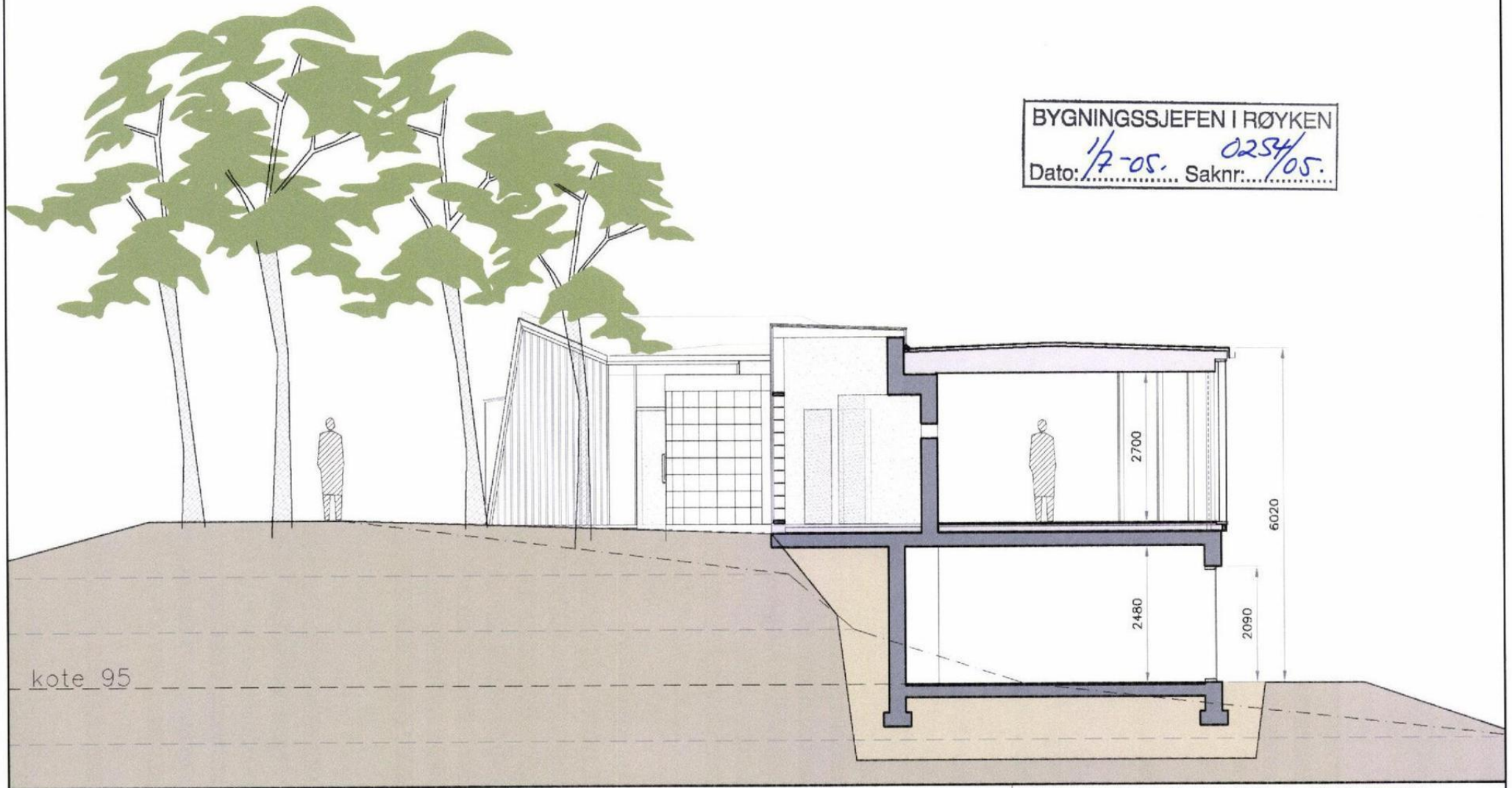
15 JUNI 2005
Gnr 51/700
E - 5
12)



BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05. Saknr: 0254/05.

E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND					ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO					SNITT A-A		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-201	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							

15 JUNI 2005
Gnr 51/700
E-6
13)

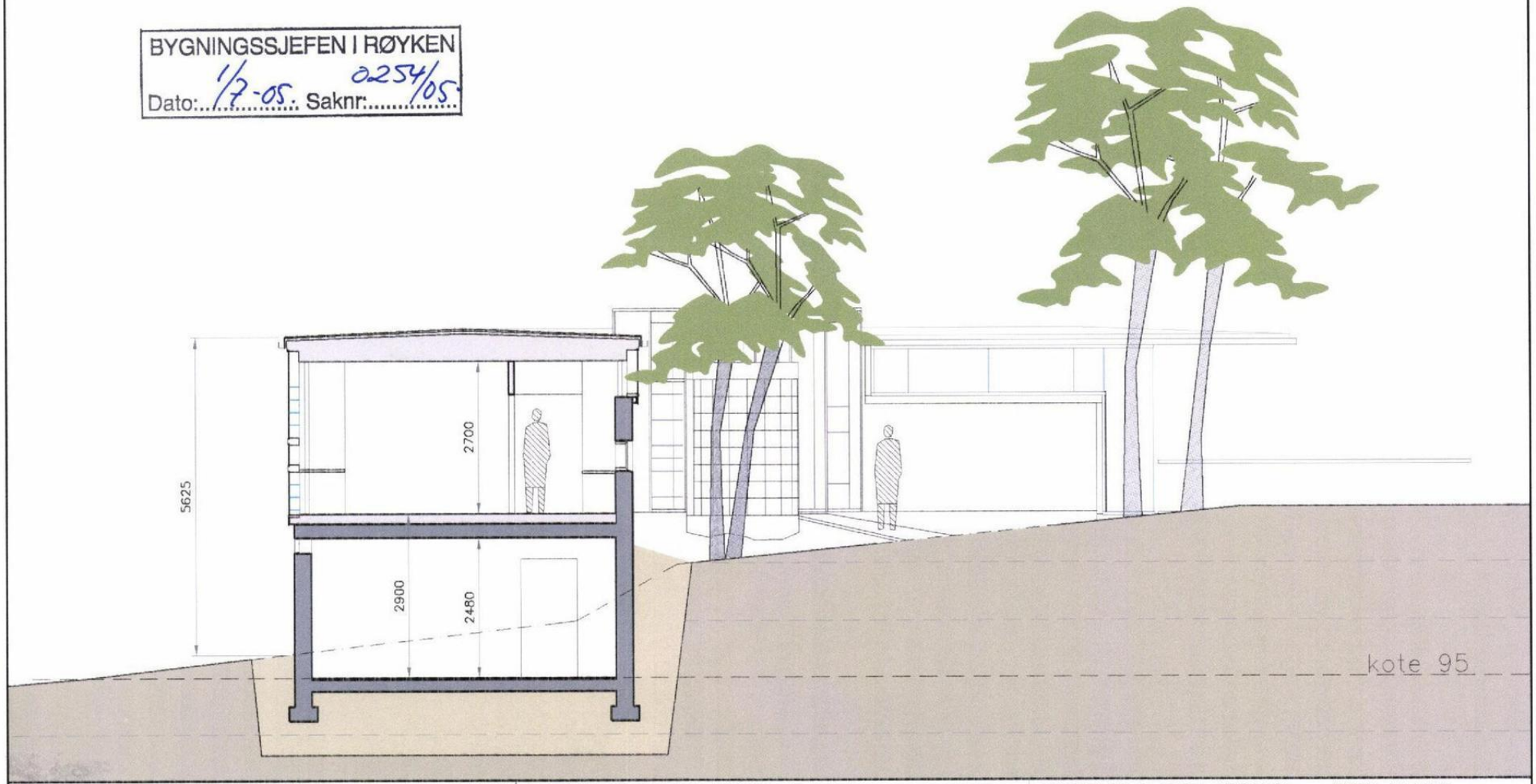


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05. Saknr: 0254/05.

E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				SNITT B-B		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-202	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo - T : 22 61 36 01 - F : 22 61 39 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							

15 JUNI 2005
Gnr. 51/700
E-7
14)

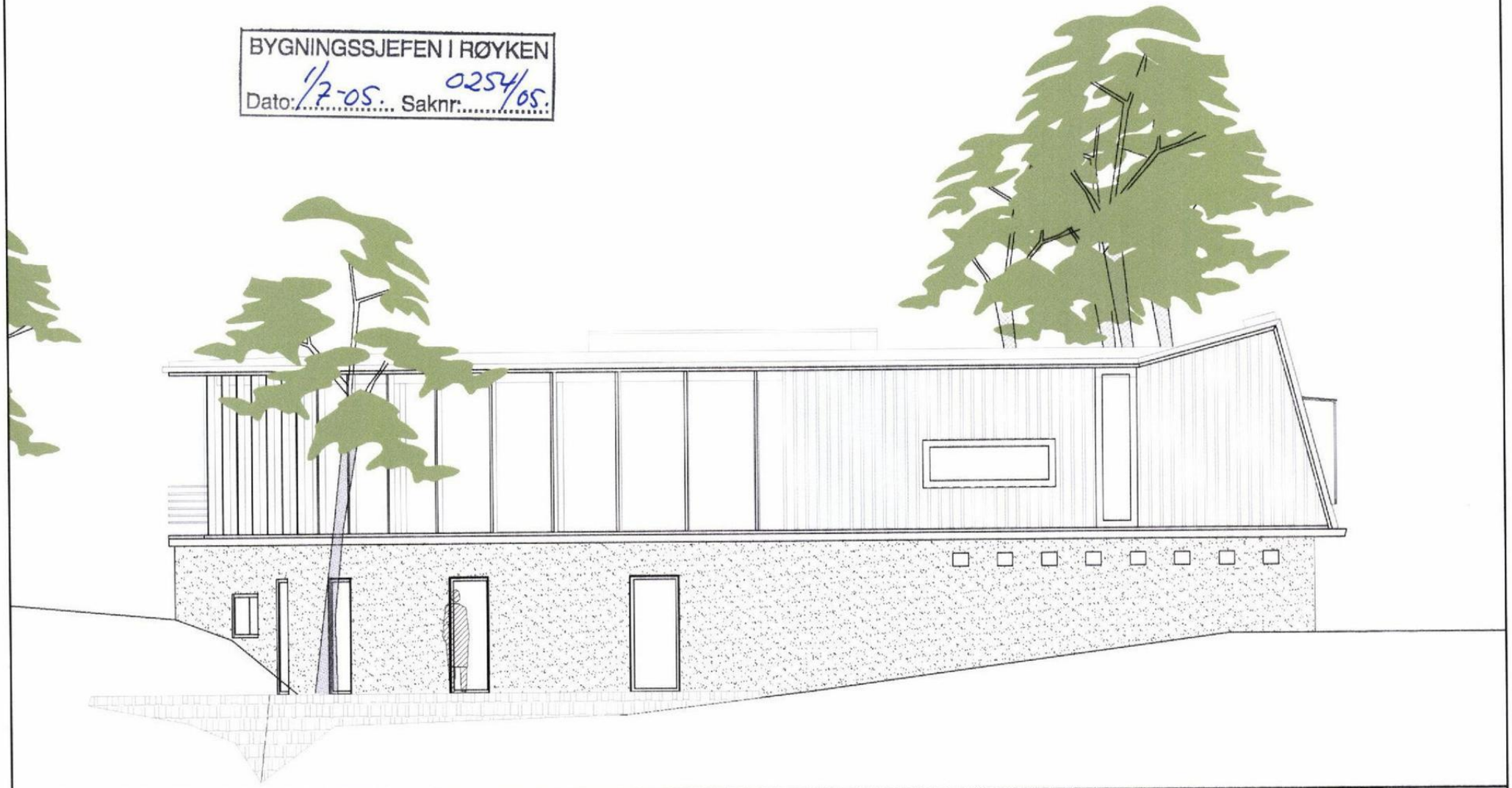
BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05. Saknr: 0254/05



E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND					ENEBOLIG I ARDS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO					SNITT C-C		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-203	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							

15 JUNI 2005
Gnr 51/700
E-8
15)

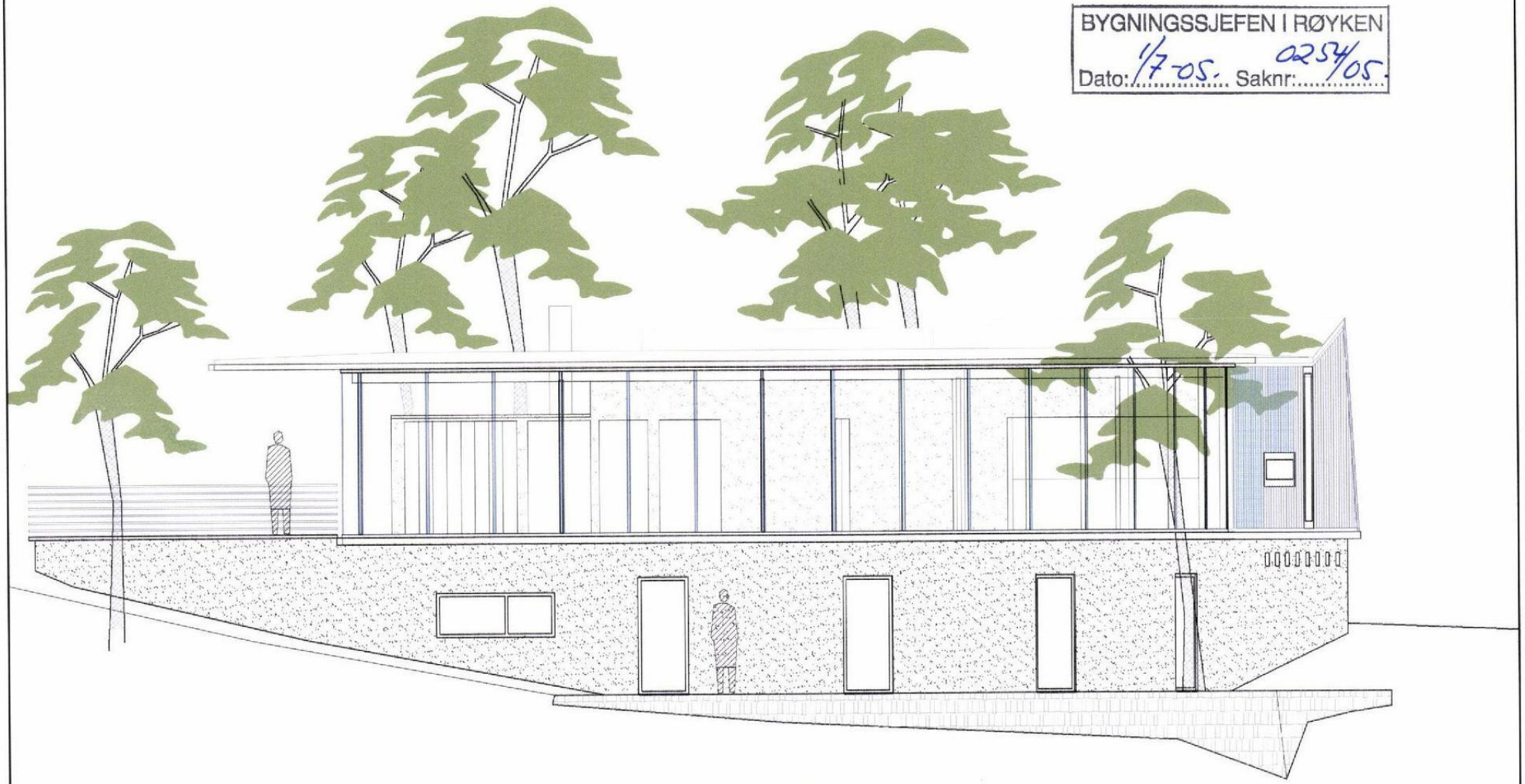
BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05. Saknr: 0254/05.



E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				FASADE NORD		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-301	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087						

15 JUNI 2005
Gnr 51/700
E-9 16)

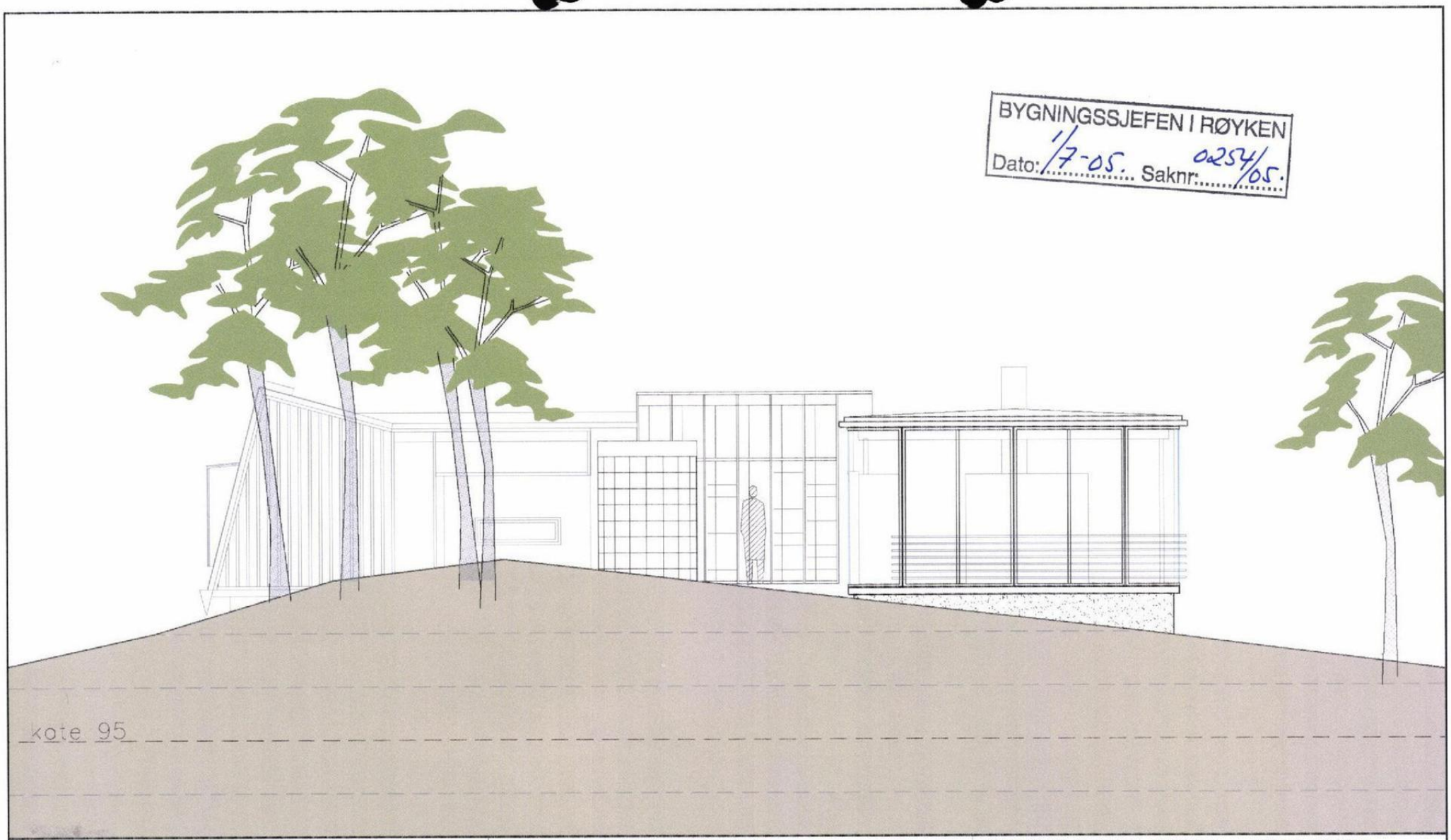
BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 17-05- Saknr: 0254/05



E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ARDS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				FASADE ØST		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.00.00	KEK	-	-	BERGLUND	A1-302	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087						

15 JUNI 2005
Gnr 51/700

E-10 17)

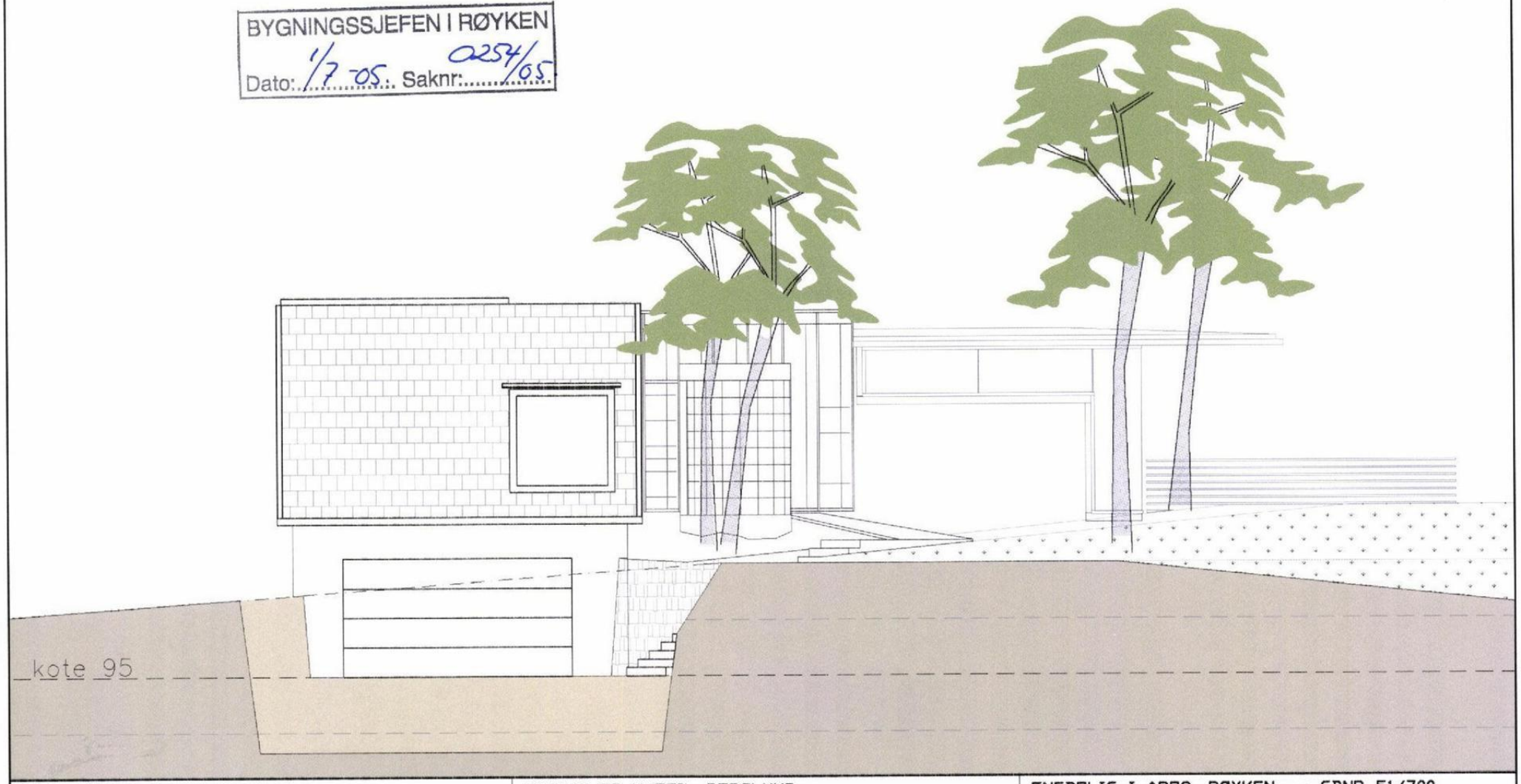


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05. Saknr: 0254/05.

E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ARDS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				FASADE SØR		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-303	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087						

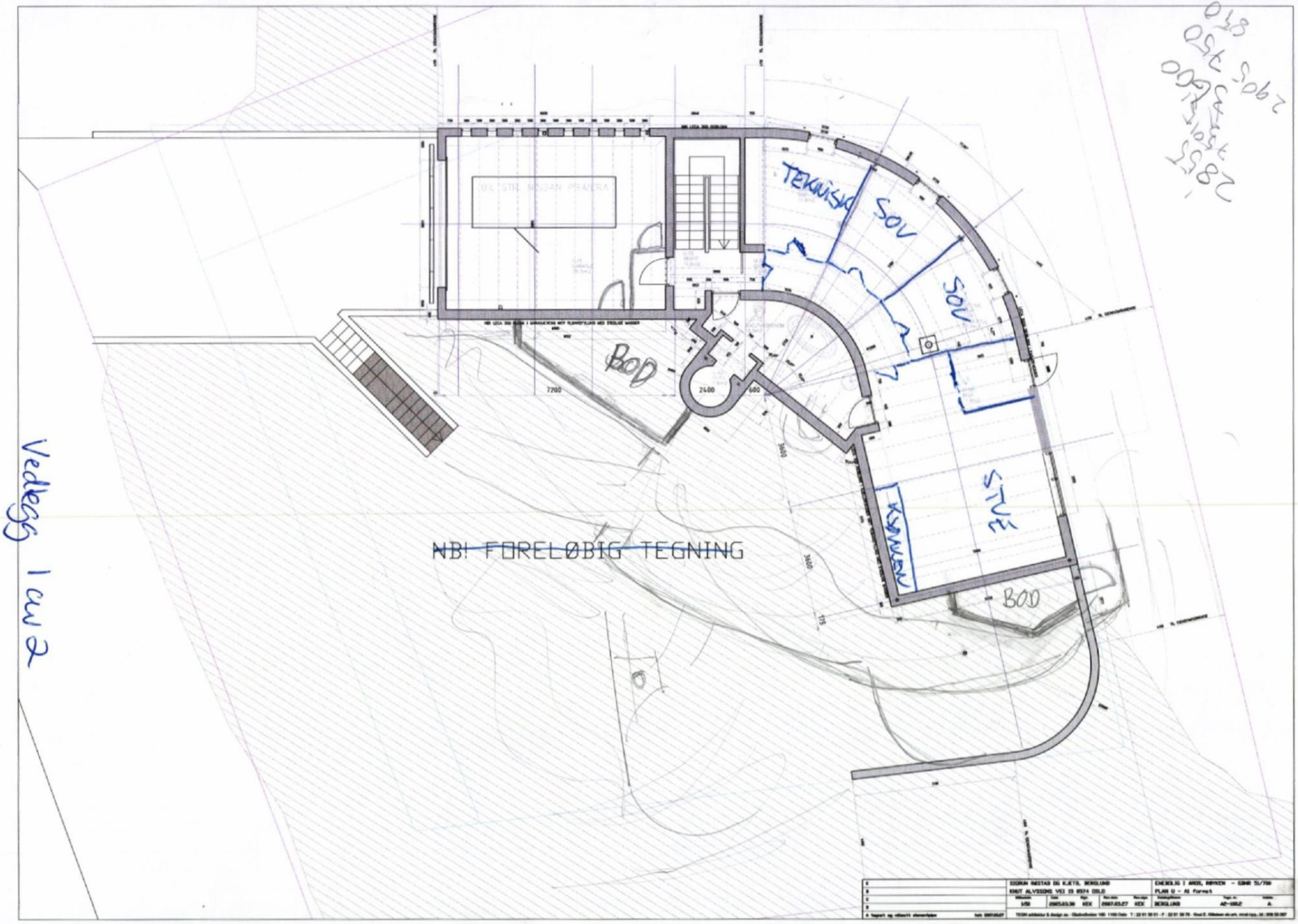
15 JUNI 2005
Gnr 51/700
E - 11 18)

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 1/7-05 Saknr: 0254/05

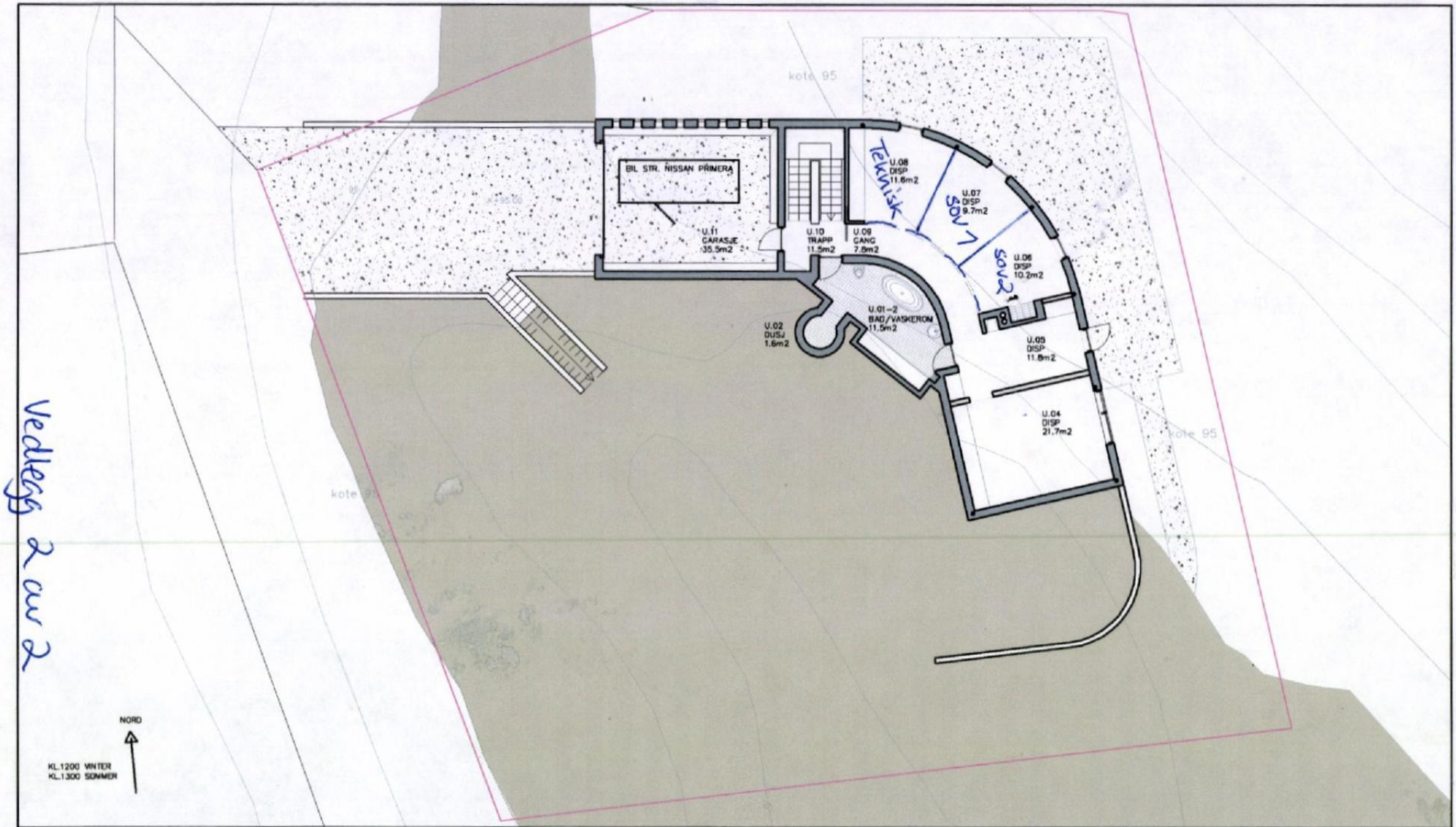


E	SIGRUN OG KJETIL BERGLUND					ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700	
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO					FASADE VEST	
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:100	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-304	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087						

15 JUNI 2005
E - 12 19)
Gnr 51/700

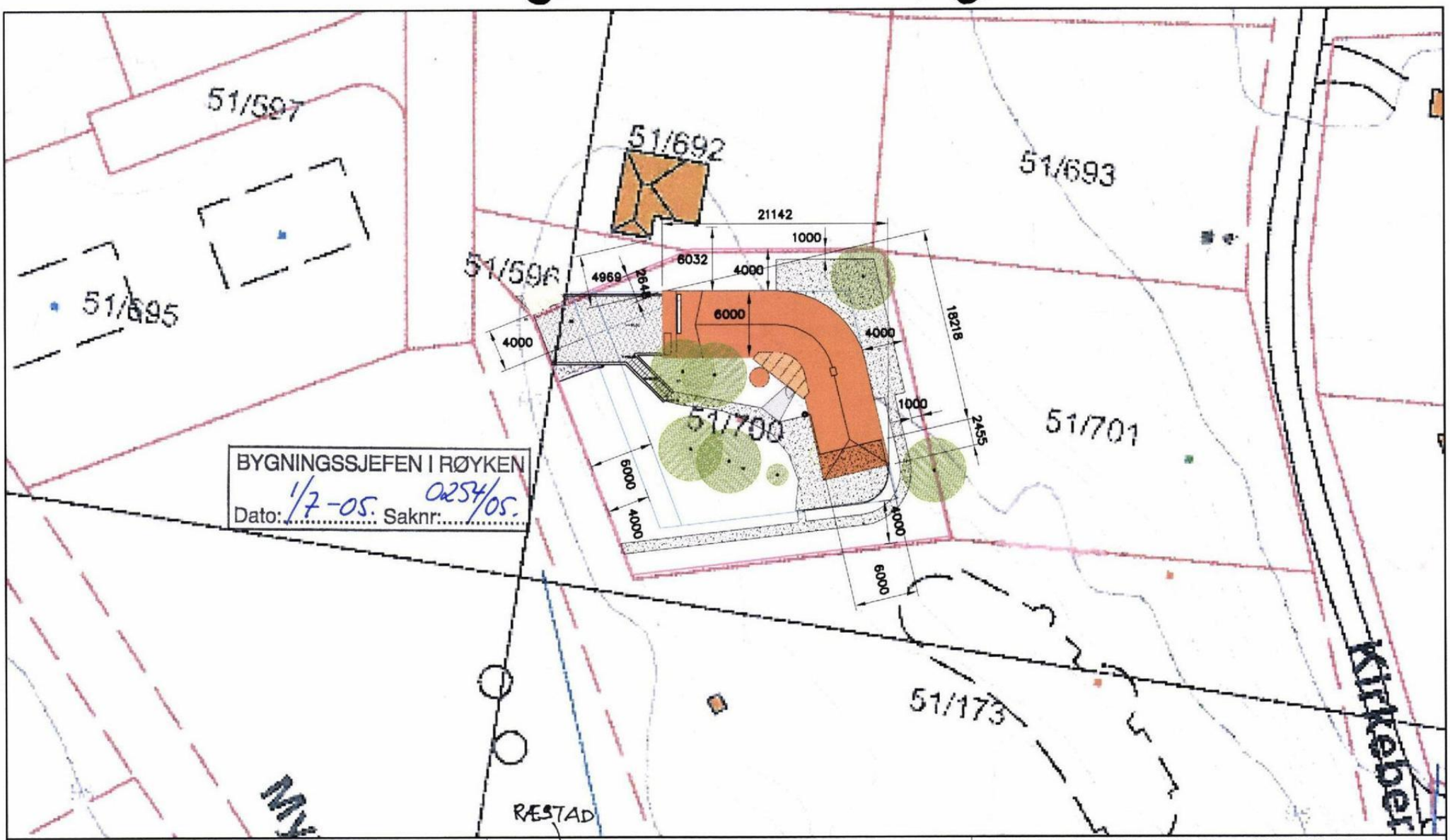


Vedlegg 1 av 2



Vedlegg 2 av 2

E	SIGRUN RÆSTAD OG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ÅROS, RØYKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				PLAN U+TOMT		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:200	2005.03.30	KEK	-	-	BERGLUND	A1-100.2	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 61 39 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087							



E	SIGRUNVOG KJETIL BERGLUND				ENEBOLIG I ÅROS, RØIKEN - GBNR 51/700		
D	KNUT ALVSSONS VEI 15 0574 OSLO				SITUASJONSPLAN		
C	Målestokk	Dato	Sign.	Rev.dato	Rev.sign.	Katalog/filnavn	Tegn. nr.	Indeks
B	1:200	2005.00.00	KEK	-	RÆSTAD/BERGLUND		A1-002	-
A	TEGN arkitektur & design as - Gladvollveien 10B 1168 Oslo T : 22 61 36 01 - F : 22 6139 76 - Knut E. Kittelsen siv.ark. mnal npa - M : 908 55 087						

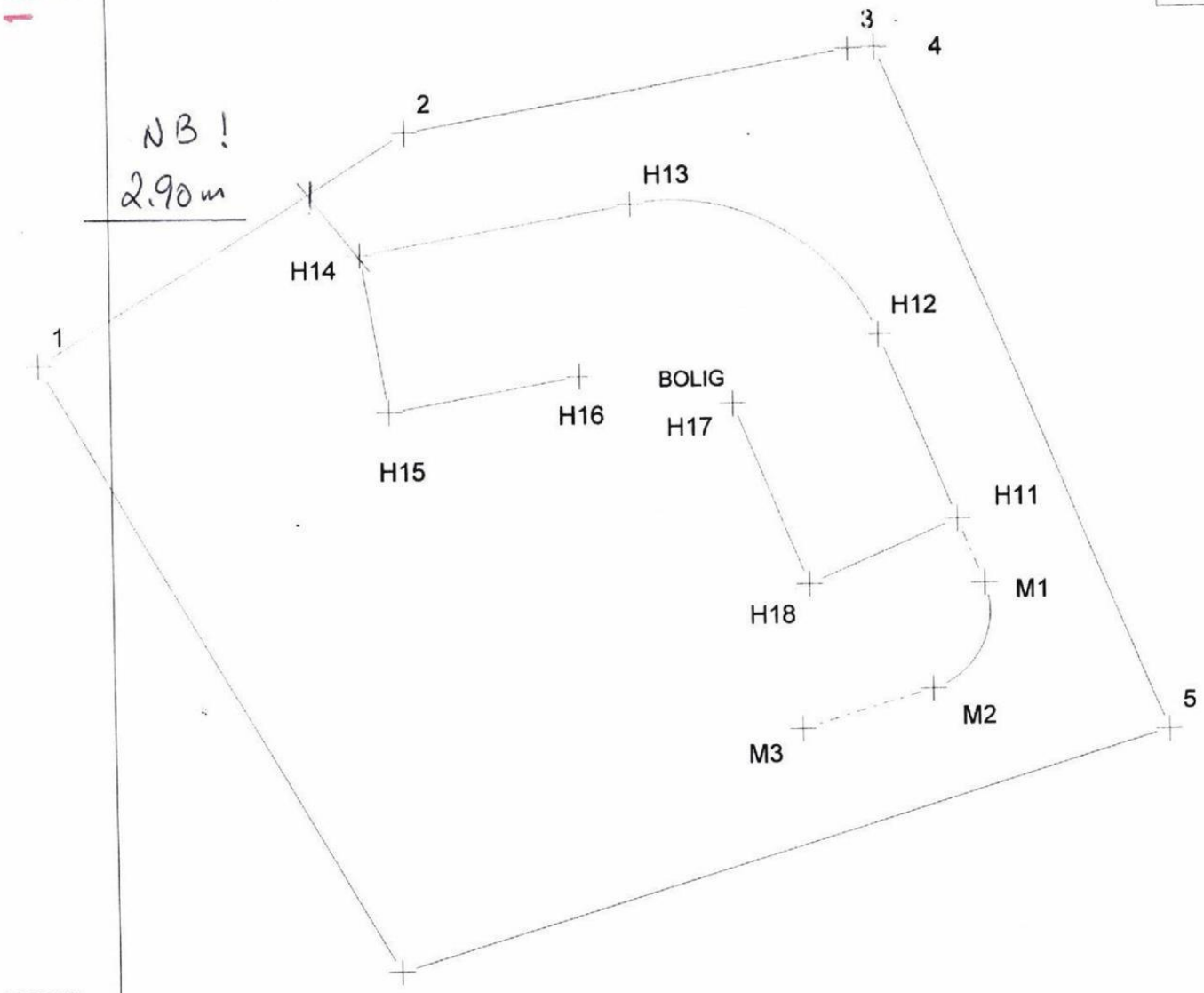
Gnr 51/700

D-2
15 JUNI 2005

7)

19 JULI 2006
51/702

NB!
2.90 m



X 189000

-11600

-11550

Sigrun Ræstad og Kjetil Berglund
Enebolig Åros Gnr 51/700 Røyken
OMS Oppmåling AS 08.05.06

Målestokk 1:250

Koordinater - alle punkter sortert

Punkt	X	Y
1	189024.130	-11602.690
2	189032.620	-11588.940
3	189035.490	-11572.360
4	189035.540	-11571.370
5	189010.080	-11560.690
6	189001.550	-11589.440
H11	189018.031	-11568.526
H12	189024.832	-11571.378
H13	189029.859	-11580.557
H14	189028.112	-11590.652
H15	189022.200	-11589.629
H16	189023.428	-11582.534
H17	189022.350	-11576.844
H18	189015.711	-11574.059
M1	189015.661	-11567.532
M2	189011.748	-11569.482
M3	189010.297	-11574.371

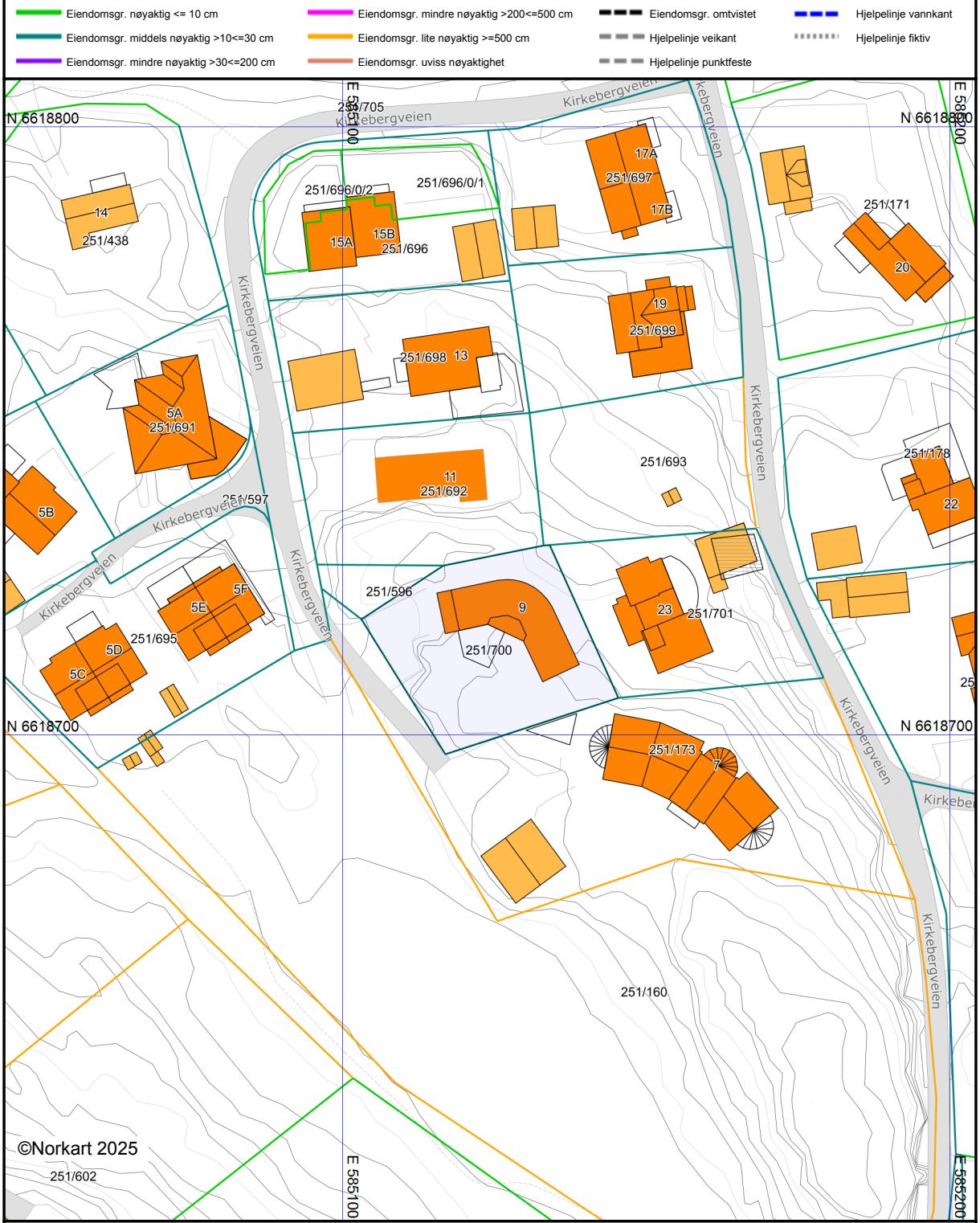
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 251/700
Adresse: Kirkebergveien 9
Dato: 20.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



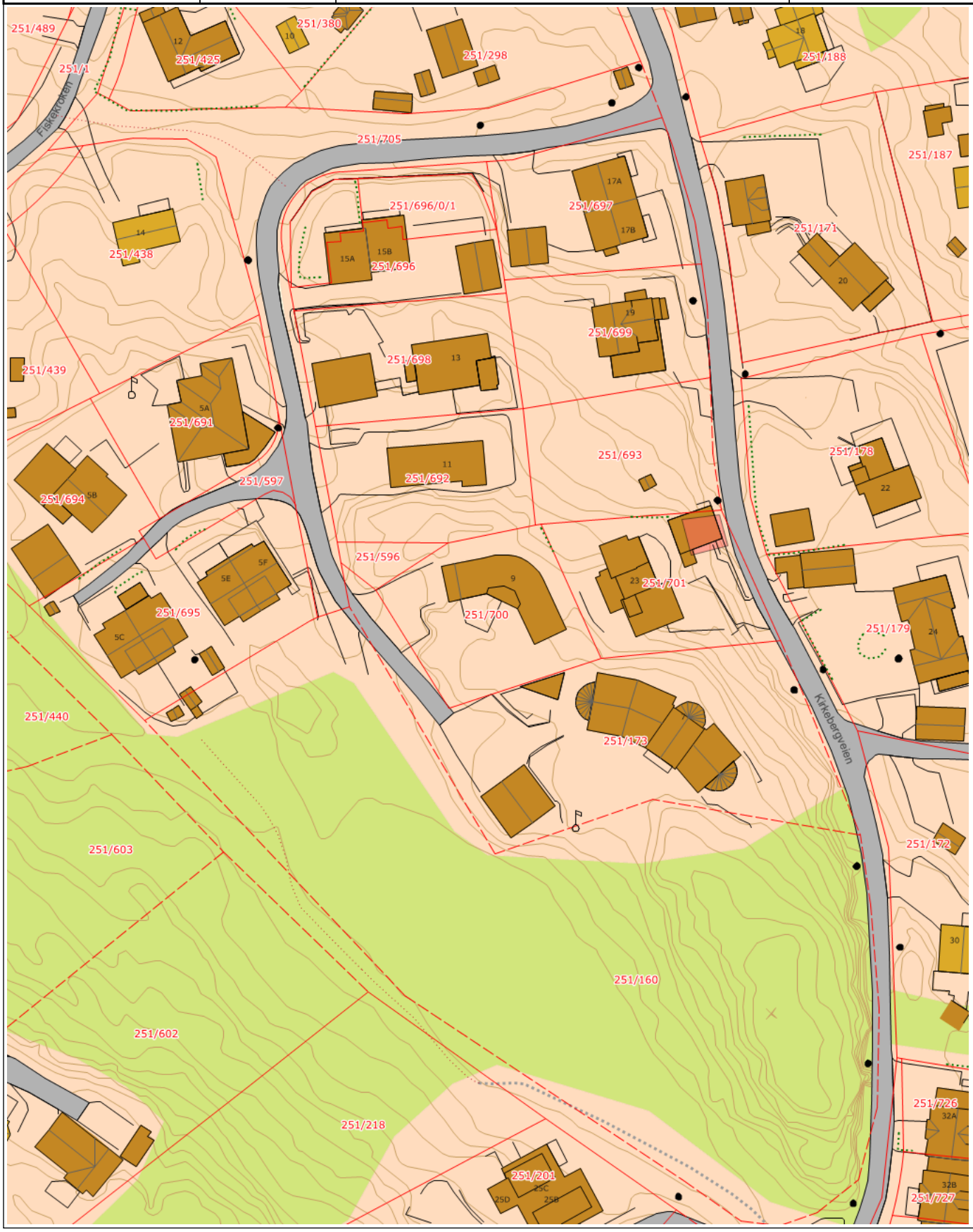
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 251	Bnr: 700	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kirkebergveien 9 3474 ÅROS			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Privatveg gatenavn.	Husnummer med bokstav	Husnummer
Mast	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Flaggstang	Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
Loddrett mur	Annet gjerde	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Sti	Vegdekkekant	Vegkant annen avgrensning
Vegkant annen avgrensning	Traktorveg	Godkjente byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	AnnenBygning
Bolig	Fritidsbolig	Garasje og uthus
Veg	Toppunkt	Høydekurve
Bebygd område	Skog	Annet
Eiendom	Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr

Asker kommune

Ledningskart

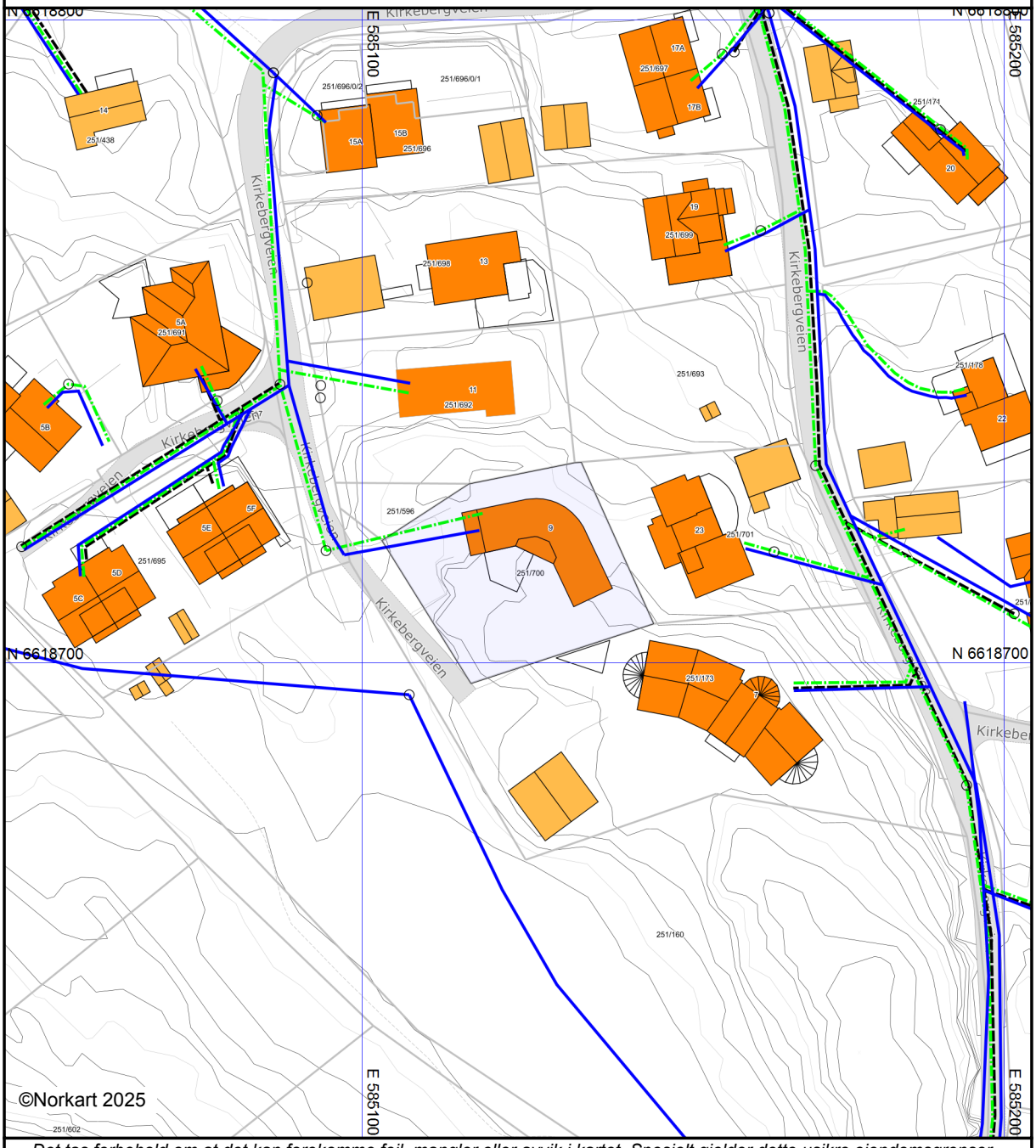
Eiendom: 251/700
Adresse: Kirkebergveien 9
Dato: 20.03.2025
Målestokk: 1:1000

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.

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

Utskriftsdato: 20.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	251	**Bruksnr.**	700	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkebergveien 9, 3474 ÅROS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 896 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 896 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762759008
Navn	Åros Syd
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.04.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8694/062762759008_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 896 m^2 **Formål** Boliger

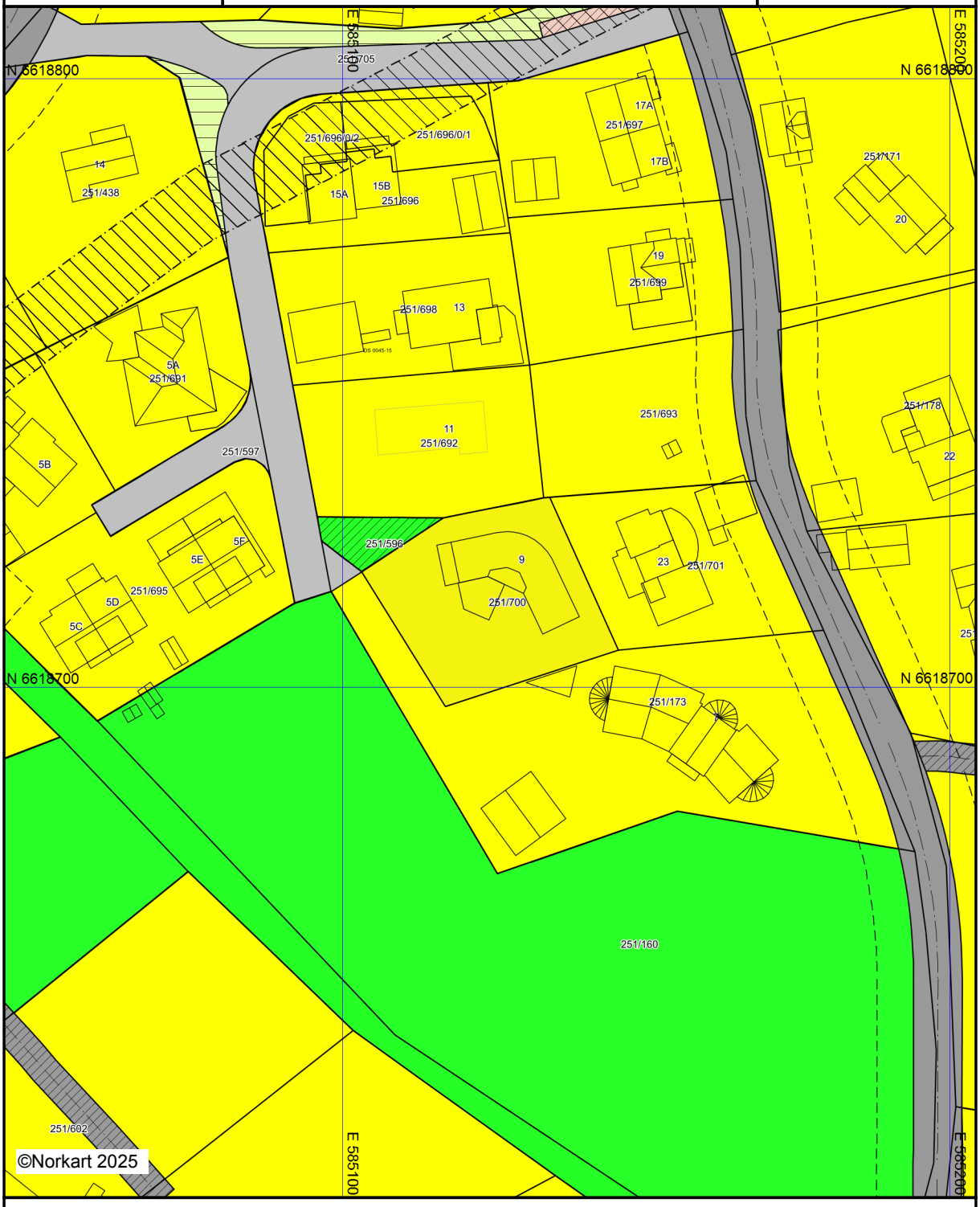
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 251/700
Adresse: Kirkebergveien 9
Dato: 20.03.2025
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gangveg
- Friområder
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift plantilbehør

Befaringsrapport for

Kirkebergveien 9

Befaringsnummer: 25-2159

Dato for befaring: 24.11.2025



Sigrun Ræstad

Skadested:
Sigrun Ræstad
Kirkebergveien 9
3474 Åros
47450709

M-TETT AS
Telefon: 04915 - tast 2
Epost: post@m-tett
Internett: www.m-tett.no
FO 984 417 195 MVA
Etablert 2002

Generell informasjon om våtrommet

Alder på bygg	2010
Alder på våtrom	2010
Areal	6,2 kvm
Skadeårsak	Avskalling på fliser i dusjsonen
Membrantype	Toppmembran
Sluktype/slukforhøyer/anboring	Unidrain rennesluk Ukjent hva som er under badekaret
Størrelse på flis	30x30 på gulv, 20x50 på vegg, naturstein på gulvet i dusjsonen
Fallforhold	Fall mot sluk
Sprekker i fuger	Ja
Unormale fuktverdier	Ja
Oppkant på membran bak dørlist	Kan ikke verifiseres
Varmekabel	Ja
Terskel, høyde/membran synlig	Nei
Membran synlig under klemring	Kan ikke verifiseres på denne type sluk
Hvilke etasje	1.etg
Høydeforskjell slukrist - flis terskel	18 mm
Oppbygging vegger	Uvisst
Bom i fliser	Noe bom
Baderomskabin	Nei

M-TETT- Sikker og bærekraftig utbedring av våtrom

M-TETT er ekspertene du kan stole på når våtrommet ditt trenger utbedring. Med over 20 års erfaring innen punktreparasjon av membran, tilbyr vi en rask og kostnadseffektiv løsning som sikrer at du slipper en total rehabilitering. Hvor andre river hele badet ved lekkasje eller skade, fokuserer vi på punktreparasjoner som sparer deg for kostnader, dager uten et funksjonelt bad og kloden for flere tusen tonn C02 i året.

Sammen med SINTEF har vi dokumentert at våre metoder lever opp til de strengeste kvalitetskravene, inkludert ETAG 022 vanntest. Dette sikrer deg en punktreparasjon som holder. Våre teknikere er høyt kvalifiserte, og finner de beste løsningene som ivaretar både funksjon, estetikk og økonomi.

M-TETT utfører oppdrag for både private og profesjonelle kunder over hele landet, inkludert forsikringsselskaper, entreprenører og boligbyggerlag. La oss ta hånd om utbedringen av ditt våtrom, og velg en trygg, rask og rimelig løsning med M-TETT.

Hva gjør vi?

Vi har spesialkompetanse på utbedring av våtromsskader og gjør typisk jobber som innebærer at membran må skjøtes, som for eksempel:

- Slukreparasjoner som for eksempel hull på slukmansjett, feilmontert eller løs klemring, skader etter skadedyr og lignende
- Åpning og lukking av vegg med membran i våtrom
- Skjøting og heving av membran ved terskel
- Reparasjon av toppmembran etter varmekabelreparasjon
- Øvrige membranskader
- Hele gulv
- Dusjniser
- Sisterner

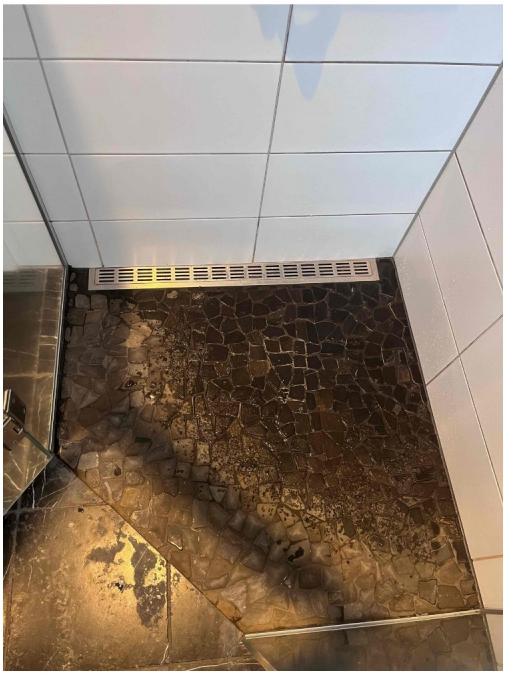
Skadebeskrivelse



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



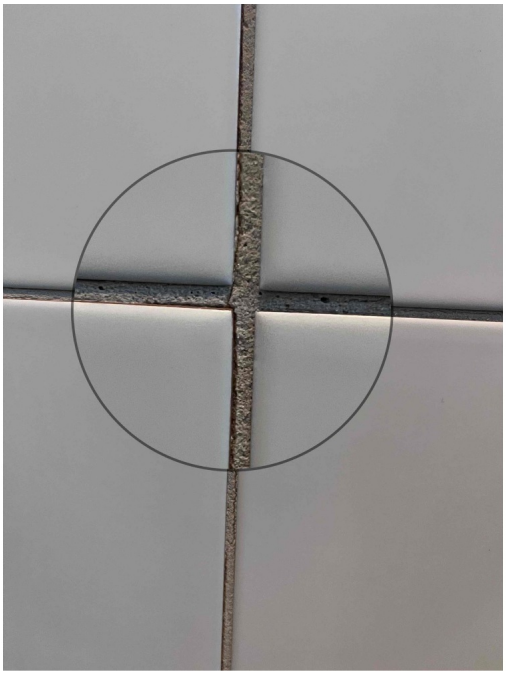
Oversiktsbilde dusjsonen



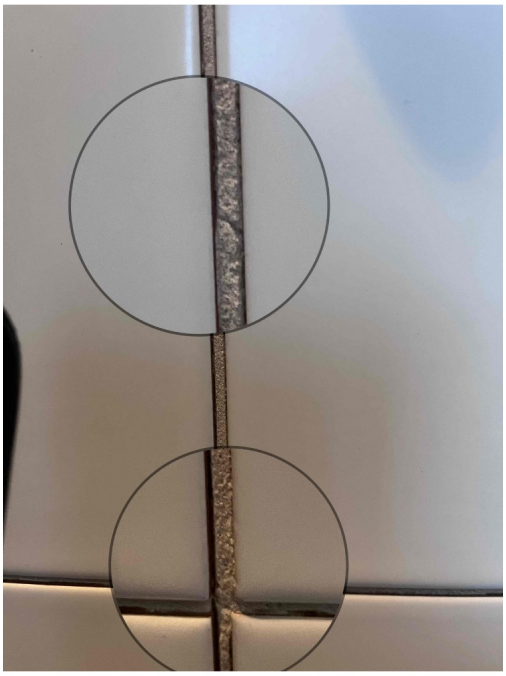
Det er avskalling på fliser i dusjsonen



Det er avskalling på fliser i dusjsonen



Sprekk i fuger på veggen i dusjsonen



Sprekk i fuger på veggen i dusjsonen



Det er tat hull I veggen på baksiden av dusjsonen

M-TETT ble rekvirert for å gjøre en vurdering av flisene i dusjsonen, hvor det er registrert avskalling. Badet består av innebygget badekar, servantinnredning, gulvstående toalett og dusjsone. Sluket er et Unidrain-sluk uten klemring. Membranen er i dette tilfellet limt direkte mot slukets flens. Det måles forhøyede fuktverdier på veggene i dusjsonen, og det er synlige sprekker i fugene. Sprekker i fuger kan indikere risiko for fukt i konstruksjonen. I forbindelse med pågående salgsprosess har takstmann boret et inspeksjonshull i veggen på baksiden av dusjsonen. Her ble det ikke målt avvikende fukt, noe som kan tyde på at fuktverdiene i front kan være restfukt etter dusjing. På gulvet i dusjsonen ligger det naturstein. Det er stedvis avskalling i steinen, på en måte som kan minne om slik man kan se på tynn skifer. Overflaten er ru og grov, og det er uklart om steinen skulle vært behandlet. Det er noe bomlyd i enkelte områder, men dette er i begrenset omfang. Konklusjon: Å utføre inngrep på gulvet i dusjsonen innebærer alltid en betydelig risiko. Når det ikke er rapportert om lekkasje fra dusjsonen, vil en utbedring i hovedsak være av estetiske grunner. En slik utbedring forutsetter at membranen kan skjøtes, noe som krever at eksisterende membran er av tilstrekkelig kvalitet. Som tidligere nevnt har det aktuelle sluket ingen klemring. Dersom gulvflisene i dusjsonen skal byttes, er det stor risiko for å skade membranen. Hvis slukmansjetten løsner fra slukflensen, vil det ikke være en tilfredsstillende løsning å forsøke å lime membranen tilbake på en smøreflens. I en slik situasjon ville vi anbefale utskifting til et sluk med klemring. Siden sluket ligger tett inntil veggen, vil en slik utbedring også berøre veggene i dusjsonen i et visst omfang. Badet er 15 år gammelt og har dermed passert over halvparten av sin forventede levetid. Dersom flisene utbedres og membranen viser seg å ikke være egnet for skjøting, vil full rehabilitering av badet være nødvendig. På denne bakgrunn anbefaler vi ikke å utføre en utbedring. Vi anbefaler at dere tar kontakt med Flisekompaniet for å få et middel som kan påføres, som mulig kan stagnere utviklingen noe.

Med vennlig hilsen
M-TETT AS
Robert Vedvik
Inspektør
41362991
www.m-tett.no

ASKER OG BÆRUM
BRANN OG REDNING

SIGRUN RÆSTAD
KIRKEBERGVEIEN 9
3474 ÅROS

Saksnummer	24/16826
Dokumentdato	17.01.2025
Kontrolldato	13.01.2025
Saksbehandler	Stine Ytterdahl
Gnr/bnr.	251/700
Adresse	Kirkebergveien 9
Leilighet	H0101

3203 251/700 Kirkebergveien 9, bruksenhet H0101, 3474 ÅROS Rapport etter tilsyn med fyringsanlegget

Asker og Bærum brann og redning IKS gjennomførte tilsyn hos deg den 13.01.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forhold ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Tilsynet er en visuell inspeksjon, det kan finnes feil og mangler ved fyringsanlegget som ikke har blitt avdekket under tilsynet. Det er eiers ansvar at brannsikkerheten og fyringsanlegget er intakt og fungerer som forutsatt.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på e-post stine.ytterdahl@abbr.no

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjon for avvik.

Kommentar etter besøk: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av tilsyn med fyringsanlegg.

Med vennlig hilsen

Stine Ytterdahl
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

ERKLÆRING VEIRETT OG RETT TIL VANN AVLØP OG ELEKTRISK FORDELINGSNETT.

GNR 51 BNR 173 MED UTSKILTE TOMTER GNR 51 BNR 700+701, I RØYKEN KOMMUNE HAR FRA OPPRETTELSE AV DE RESPEKTIVE BRUKSNUMMERNE HATT RETT TIL VEI, VANN OG AVLØP, OG ELEKTRISK FORDELINGSNETT. SOM ER OPPARBEIDET AV KVADRAT UTVIKLING AS.

DENNE ERKLÆRING BLIR Å TINGLYSE SOM EN HEFTELSE PÅ GNR 51 BNR 596+597 I ÅROS I RØYKEN KOMMUNE.
GIR RETT TIL OVERNEVNTE EIENDOMMER. GNR51 BNR 173, GNR 51 BNR 700+701.

TINGLYSNINGEN GJØRES FOR Å UNNGÅ UKLARHETER OG EVENTUELLE SENERE PÅSTANDER OM AT RETTIGHETENE IKKE HAR NØDVENDIG RETSVERN.

ÅROS 2008-2003

FOR KVADRAT UTVIKLING AS

Bjørn Kristian Leirås. Geir Pedersen.

ERKLÆRING VEIRETT OG RETT TIL VANN AVLØP OG ELEKTRISK FORDELINGSNETT.

GNR 51 BNR 173 MED UTSKILTE TOMTER GNR 51 BNR 700+701, I RØYKEN KOMMUNE HAR FRA OPPRETTELSE AV DE RESPEKTIVE BRUKSNUMMERNE HATT RETT TIL VEI, VANN OG AVLØP, OG ELEKTRISK FORDELINGSNETT. SOM ER OPPARBEIDET AV KVADRAT UTVIKLING AS.

DENNE ERKLÆRING BLIR Å TINGLYSE SOM EN HEFTELSE PÅ GNR 51 BNR 596+597 I ÅROS I RØYKEN KOMMUNE. GIR RETT TIL OVERNEVNTE EIENDOMMER. GNR51 BNR 173, GNR 51 BNR 700+701.

TINGLYSNINGEN GJØRES FOR Å UNNGÅ UKLARHETER OG EVENTUELLE SENERE PÅSTANDER OM AT RETTIGHETENE IKKE HAR NØDVENDIG RETSVERN.

ÅROS 2005-2003

FOR KVADRAT UTVIKLING AS

Bjørn Kristian Leirås. Geir Pedersen.

117801

13 MAI 2004

TINGLYST

11 MAI 2004

DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR. 8447

ERKLÆRING VEIRETT

Eiere av Kirkebergveien, gnr. 51 bnr. 173 i Røyken kommune, Vidar Arnesen pnr. 24.12.68 34558 og Camilla Gundersen pnr. 30. 05.74 4245 gir herved eiere og fremtidige eiere av gnr. 51 bnr. 700, veirett over vår eiendom. Veiretten gjelder langs gnr. 51 bnr. 700, fra pkt. G52 til G. 55,, 26,18 m. iflg. målebrev.
Brukerne av veien har rett og plikt til felles vedlikehold av veien.

Denne rettighet blir å tinglyse som en heftelse på gnr. 51 bnr. 173 i Røyken kommune.

Åros, 28. april 2004-04-28

Vidar Arnesen
F. 241268-34558

Camilla Gundersen
Camilla Gundersen

TINGLYST

11 MAI 2004

DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 8447

Tine Grete Bringebøen
iflg. fullm.

RADONVERN.NO
Sivilingeniør Øyvind Grenne

Sigrun Berglund,
Nedre Gunnaråsen 5 B,
3475 Sætre

18. oktober 2006

Måling av radongassinnhold i jordluft, Kirkebergveien i Åros (stikkvei tilh. v/ nr. 20)

Oppdrag: På bakgrunn av mistanke om radonforekomster i området ønskes det klarlagt om og i evt. hvilken grad det er radonfare for bolig som skal oppføres på denne tomten. Det ønskes råd om hvilke tiltak som eventuelt anbefales gjennomført for bygningen.

Byggegrunnen på tomten er granitt. Kultmassene der målingene ble foretatt stammer trolig fra byggetomten, mens avrettingsmasser åpenbart er tilkjørte.

Måling

Jeg har den 18,10.2006 målt radoninnholdet i grunnen på 4 punkter i byggegruben. Det var mulig å slå/grave sonden ned til bare ca. 15-40 cm under overflaten, hvilket er en del mindre enn anbefalt dybde for slike målinger (75 cm). Effekten av liten måledybde vil kunne være at det registreres noe for lave verdier fordi massene så nær overflaten vil være bedre ventilert enn lengre ned i grunnen. Det vil likevel være mulig å avgjøre om grunnen har høyt radoninnhold eller ikke.

Måleresultater:

- Målepunkt 1: Radongassinnhold mellom 0 og 1 kBq/m^3.
- Målepunkt 2: Radongassinnhold mellom 1 og 2 kBq/m^3.
- Målepunkt 3: Radongassinnhold mellom 1 og 2 kBq/m^3.
- Målepunkt 4: Radongassinnhold mellom 10 og 11 kBq/m^3.

Målingene er utført med Markus 10 markradonmåler som er et aktivt måleinstrument med umiddelbar avlesning i hele kBq/m^3 (1 kBq = 1000 Becquerel).

Anbefaling

Måleresultatene ovenfor peker i retning av at det er lav ekshalasjon av radongass fra grunnen på tomten ("lav" under 20, "moderat" mellom 20 og 100, "høy" over 100 kBq/m^3 – Statens strålevern, Strålevernhefte 3). Målingene viser imidlertid ganske stor spredning, og det kan ikke utelukkes at det fra andre punkter på tomten kan være høyere ekshalasjonsverdier, f. eks. der det måtte finnes dype sprekker i fjellet. Høyeste måling ble foretatt i rørkulverten.

Det vil gi best sikkerhet mot for høye radonverdier i boligene om det legges radonsperre i byggegruben, men det kan muligens være et tilstrekkelig alternativ å sørge for god tetting mellom gulvplate og yttervegger samt rundt alle rørgjennomføringer gjennom gulv og vegger mot grunn. Det kan legges hulkiler av silikonmasse med god vedheft og elastisitet, f. eks. Novatec Tec7.

Det vises i denne forbindelse til bladet "Radon. Bygningsmessige tiltak" Byggforskserien, byggdetaljblad nr. 520.706.

Kontrollmåling med sporfilm bør foretas når boligen er ferdigstilt.

Med vennlig hilsen

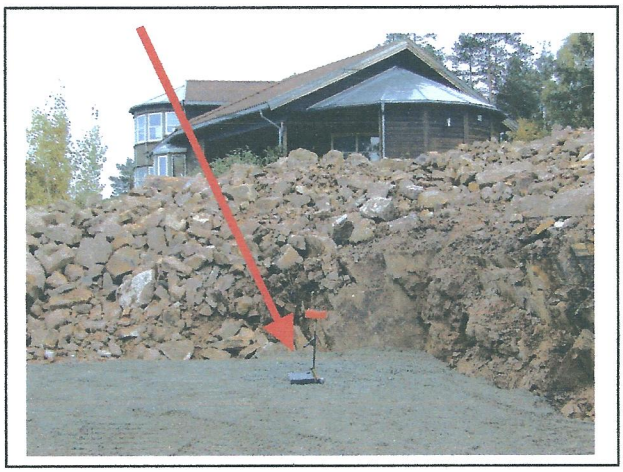
RADONVERN.NO

Øyvind Grenne

RADONVERN.NO
Sivilingeniør Øyvind Grenne

Vedlegg

Målepunkt 1



Målepunkt 2





Målepunkt 3



Målepunkt 4

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Sigrun Raestad
Kirkebergveien 9,
3474 Åros

Ref. nr.: Q226041406

23.04.2026

Notat vedr. arealoppmåling av Kirkebergveien 9, 3474 Åros

Romly har på oppdrag fra Sigrun Raestad gjennomført arealverifisering av bolig over 2 plan med hybeldel. Befaring og 3D-laserskanning ble foretatt 13.04.2026. Datasettet består av 304 814 024 laserpunkter, overlapp mellom punktskyer er 80%.

1. Metode

Siden 2018 har vi dedikert oss til å utvikle markedets mest nøyaktige metode for måling og beregning av boligareal, og introduserte 3D-laserskanning i det norske boligmarkedet.

Romly benytter to ulike 3D-skannere fra Leica på lokasjon etter *Dual 3D-laserskan-metoden*[1]. Det gir 340-680 000 innmålte laserpunkter per sekund og en komplett 3D-modell av boligen.

- For en leilighet består datasettet av ca. 65 millioner laserpunkter.
- Til sammenlikning ville en måling med håndholdt laseravstandsmåler gitt ca.5-20 laserpunkter og et forenklet bilde av virkeligheten.

Høy tetthet av laserpunkter er helt avgjørende for å kunne avdekke riktig geometri, og oppdage uregelmessigheter i form av skjeve vegger og tak, som er hovedårsakene til feil i arealoppmåling.

3D-laserskanning foregår i to trinn:

Trinn 1 er 3D-laserskanning av boligen (*Dual 3D-laserskan*) der alle rom 3D-laserskannes og dokumenteres med 360 bilder. Det gir en komplett datamodell i 3D av boligene kalt punktsky. Denne inneholder millioner av innmålte laserpunkter og der alle rom og detaljer er riktig plassert i forhold til hverandre.

[1] *Dual 3D-laserskaning* er en metode utviklet av Romly for å dobbeltsikre at datasettet ikke har mangler som følge av refleksjoner, sikt, krevende lysforhold eller annet. Boligen 3D-laserskannes med to ulike 3D-skannere fra ulike vinkler og høyder som gir to separate datasett som påfølgende sammenstilles før beregning av areal.

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Trinn 2 er prosessering og sammenstilling av punktskyene for videre bearbeiding og modellering i CAD-programvare- og prosjekteringsverktøyet Revit fra Autodesk.
Her produseres ønsket tegningsformat som f.eks. en plantegning. Det gjøres deretter polygonberegning[2] av areal.

All bearbeiding av 3D-data skjer internt hos Romly, av spesialister med masterutdannelse og over 10 års erfaring innen CAD/BIM prosjektering.

Punktskyene og hva som er målt fremstilles visuelt og følger som vedlegg. Dataene kan til enhver tid etterprøves og hentes frem dersom det skulle oppstå behov på et senere tidspunkt. Om det skulle være ønskelig å produsere snitt 3D-modell eller annet kan dette bestilles på forespørsel.

I dette notatet gjennomgår vi boligen som er 3D-laserskannet og viser med fargekoder på plan hvordan arealet er polygonberegnet.

Det gjøres i tillegg en kontroll mot siste godkjente byggetegninger dersom disse finnes tilgjengelige i offentlige registre. For eldre bygårder/hus stemmer tegningene sjeldent med dagens virkelighet. Tegningene har likevel verdi for å sammenlikne plassering av sjakter, bærevegger og trapperom.

Kalibrering:

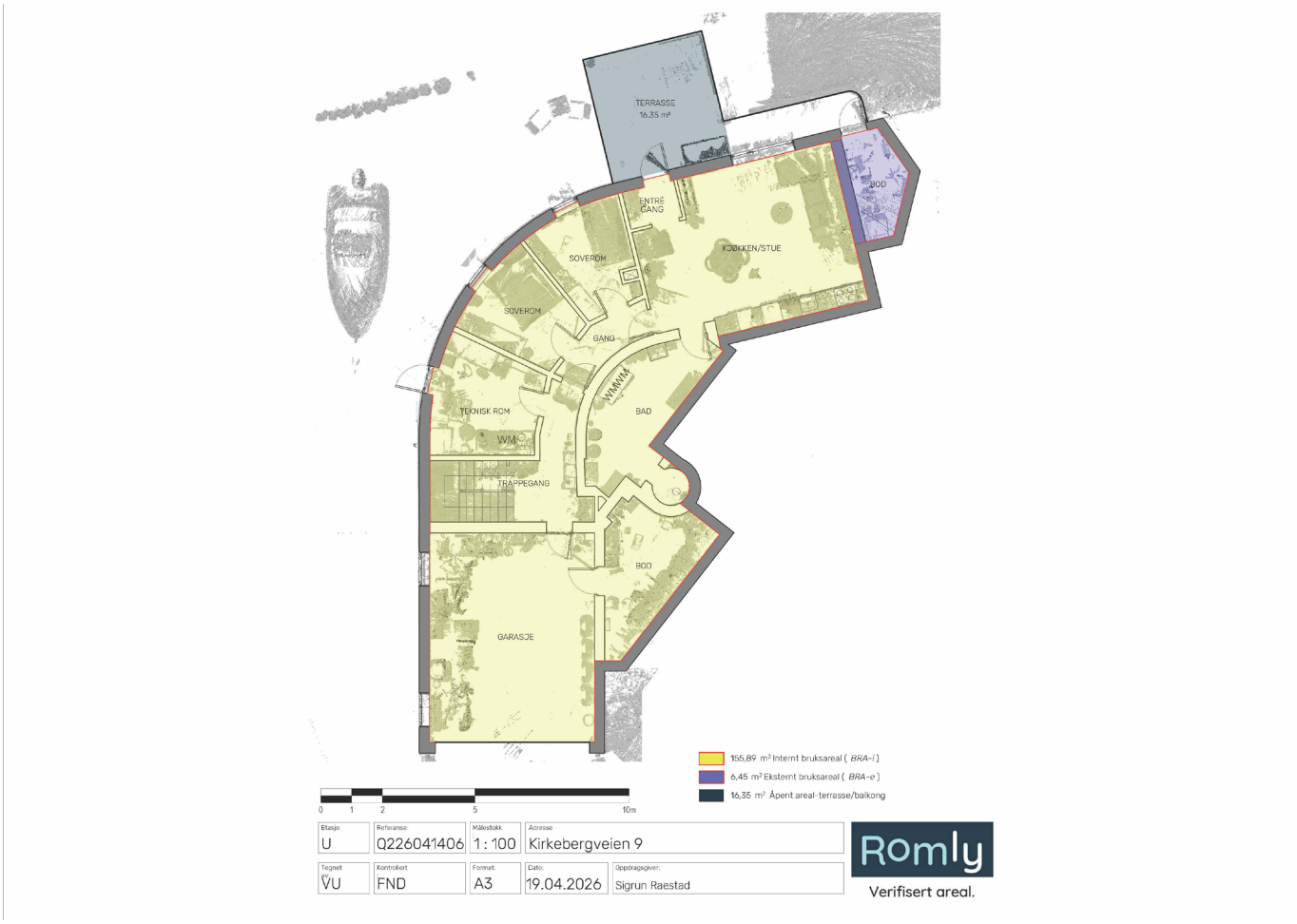
Romly har løpende serviceavtaler på måleinstrumentene som benyttes for 3D-laserskanning. Det gjøres en årlig ekstern kalibrering i henhold til Leica`s anbefaling på deres verksted i Sveits.

Romly har i tillegg utviklet egne rutiner og sjekkpunkter for kalibrering som gjøres for hvert enkelt oppdrag.

[2] Polygon kommer fra latinske *polygōnum* og betyr mangekantet. Dvs. at arealet av den faktiske geometrien til boligen beregnes uten forenklinger.

2. Gjennomgang av funn etter gjennomført arealverifisering

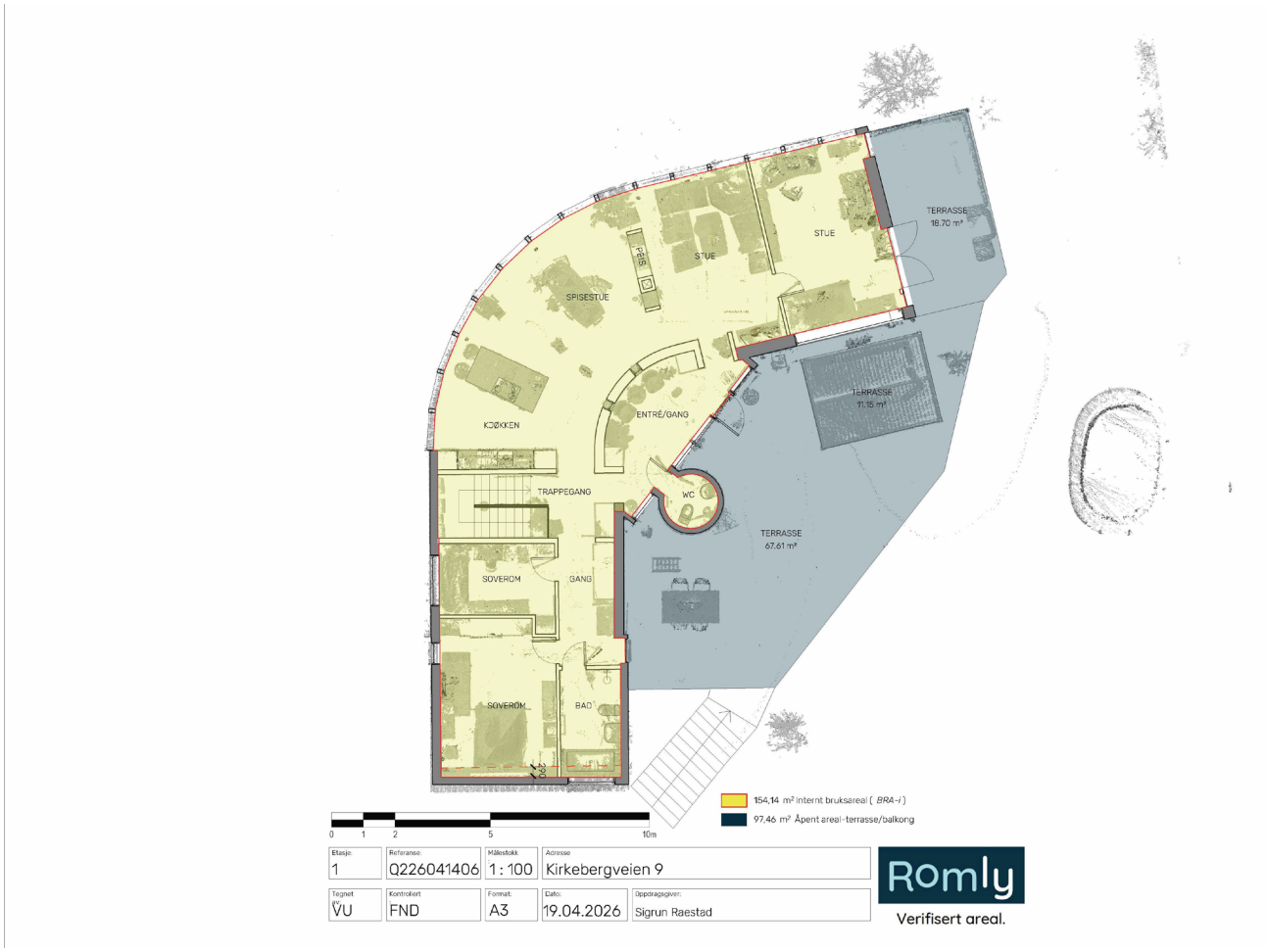
Illustrasjon 1, plan U, punktsky og polygonberegning med BRA-i og -e



<u>Kommentarer til beregning av areal:</u>

- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning over med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innhukk i ytterdører og vinduer der gulv forsetter mot karm er medtatt.
- Det er en dør og direkte kobling mellom hybeldel og hovedenhet. BRA-i er beregnet felles for disse som om det er en bruksenhet. (Hybeldel utgjør til informasjon 75,72 m2 av BRA-i).
- Synlige innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Boligens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning, og avviker noe. Det er bla. bygget to boder en i tilknytning til garasje og en i forlengelse av hybeldel.

Illustrasjon 2, plan 1, punktsky og polygonberegning med BRA-i



<u>Kommentarer til beregning av areal:</u>

- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning over med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innhukk i ytterdører vinduer der gulv forsetter mot karm er medtatt.
- Synlige innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Boligens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning, og avviker noe.

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

3. Sammenstilling av arealer

Kirkebergveien 9, dual 3D-laserskan 13.04.26

Etasje	BRA-i	BRA-e	Ikke måleverdig /ALH	Terrasse- balkongareal TBA
1	154,14			97,46
U	155,89	6,45		16,35
SUM	**310**	**6**		**113**

SUM BRA-i + e 316

Matematiske avrundingsregler brukes i henhold til retningslinjer i arealstandard. Romly oppgir i tabell og på tegninger arealberegning med 2 desimaler så det er transparent hvordan avrunding er foretatt. Ved flere etasjer rundes arealene av per plan før summering.

Vedlegg:

2 x Plan av punktsky med BRA-i, skala 1:100, format A3, PDF.
2 x Plan med mål, skala 1:100, format A3, PDF og JPG, mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

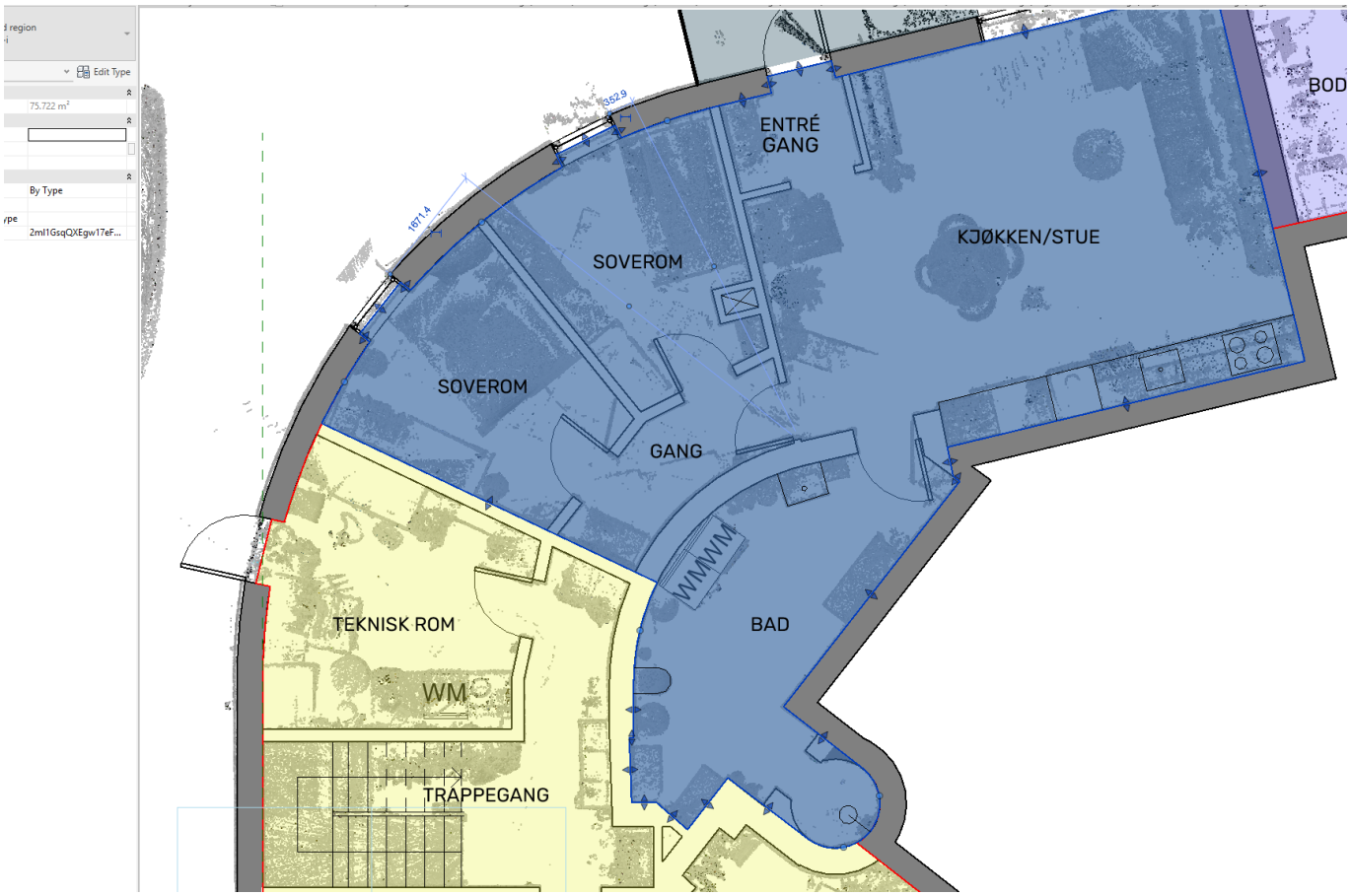
<u>Notatet er forfattet av:</u>

Floire Nathanael Daub,
arkitekt og fagansvarlig
Mobil: +47 934 56 146
Mail: floire@romly.no

4. Tillegg

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Illustrasjon 3, BRA-i beregning av hybeldel.



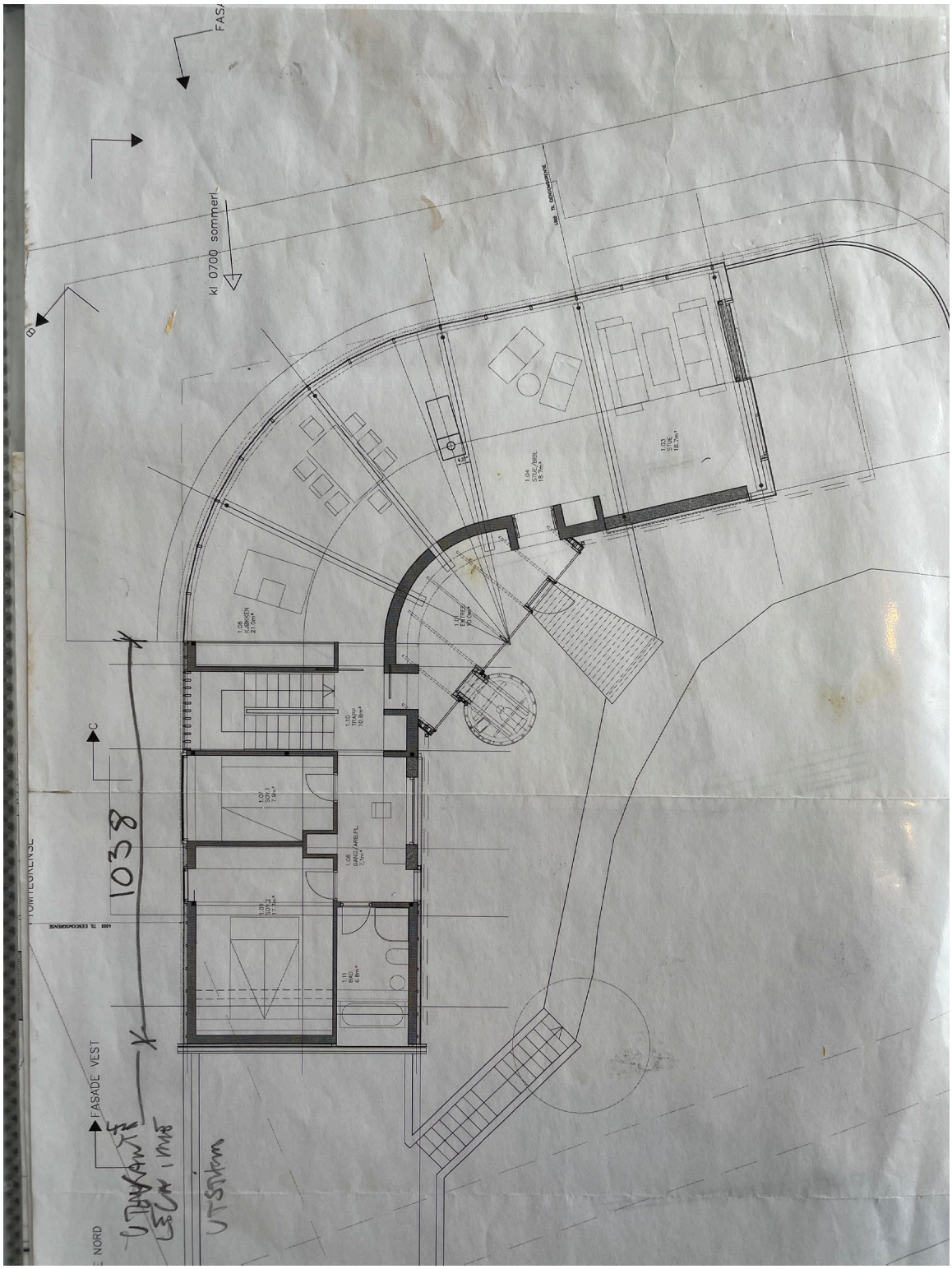
Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Illustrasjon 4, plantegning, U etg. fra prosjekteringsfase



Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Illustrasjon 5, plantegning 1. etg. fra prosjekteringsfase



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
251	700				

Adresse: Kirkebergveien 9

Postnr.: 3474 Åros

Byggeår: 2010

Når kjøpte du boligen: 2010

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring [ ] Standard [x] Utvidet

Polise-/avtale: 83895509

Er det dødsbo? [ ] Ja [ ] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Ræstad	Fornavn	Sigrun
Ny adresse	Kirkebergveien 9	E-post	sigrun.raestad@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3474 Sted Åros	Mobil	47450709

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Fliser i dusj på bad i 1 etasje flasser av litt.

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det er satt opp vask, blandebatteri og arbeidsbenk på tekniskrom

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☑ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Blandebatterier på toalett 1 etasje, vask og dusj i underetasjen er byttet

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Takrennenedløp i bod i garasjen svetter litt ved mye nedbør.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Takbelegg på luftekanalen er utbedret av Instatak (2026)
Det er lagt beslag over boden i garasjen og terrassen av byggtech-asker grunnet vann inn i boden ved en anledning

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekker i murpuss i kjellerfasaden utbedret. Skjevhet på soverom i underetasjen.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Pakning på garasjeporten har et hull.

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Terrassene og trappen ute er bygget som egeninnsats

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Stikkontakter i ny vegg mellom stue og kontor og i boden ute, 2017 Huus Elektro As
Installert elbil-lader i garasjen, 2019. Huus Elektro AS
Byttet downlight fra halogen til led (2022), satt opp 3 stikkontakter ute (2021) og 5 inne (2022) og lys i boden i garasjen som egeninnsats.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? Fra ACR elektro som var ansvarlig under byggingen

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

DLE Norgesnett utført inspeksjon i 2010, de har ikke rapporten digitalt

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

Det var feil på akumulatortank for brinekrets knyttet til varmepumpeanlegget.
Defekt sikkerhetsventil
Ledningsbrudd varmepumpe LP pressostat
Trådløse romtermostater har gått i stykker

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☑ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Akumulatortank byttet av Oslofjorden Rør As
Sikkerhetsventil byttet av Oslofjorden Rør As (2021)
Ledning skjøtet og isolert av Oslofjorden Rør As (2022)
Nye trådløse romtermostater kjøpt og koblet opp selv.

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ingen oljetank er nedgravd på eiendommen

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det har vært noe fukt i boden i garasjen

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Etablert fall bort fra grunnmur

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Stue i 1 etasje ble delt opp til to rom for å etablere et kontor

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke godkjent utleiedel, men leier ut en del av kjelleren

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? 2006, målt i byggegruben, 0-11 kBq/m3 av Radonvern.no

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Boden i garasjen har hatt mugg på hyller, muggen ble fjernet og har ikke kommet tilbake

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er fanget mus i garasjen og det kan komme små svarte maur inn om våren, trolig sukkermaur.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport ble laget i 2025 av Anticimex
M-tett har gjort en vurdering av fliser i dusj sonen på badet i 1 etasje 2025

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport ble laget i 2025 av Anticimex

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei
☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Søppelkassehus etablert av egeninnsats
Betongkumlokk over varmepumpebrønn er skiftet til støpejernskumlokk

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei
☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til 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 ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er tinglyst bruksrett på naboens privat vei rett foran innkjørsel på eiendommen

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Liten sprekk i benkeplate kjøkkenøy

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Åros veilag sør håndterer snømåking og vedlikehold av privat adkomstvei. Kontingenten var 5000 kr i 2025 fordelt på 2 fakturaer (vår og høst). Årsmøte avholdt i mars 2026, møtereferat foreligger ikke så mulig endring i kontingent for 2026.

Huset har radonmatte i sokkelen.

Det har kommet vann inn i en vinduskarm ved spisestuen ved en anledning. Eier har utført visuell kontroll utvendig og innvendig uten å finne feil eller mangler. Situasjonen har ikke oppstått flere ganger

Verandadør på kontoret var ikke isolert, det er lagt isolasjon og en interiørplate utenpå. Arm på dørens er defekt.

Gårdsplassen ble utvidet i 2020 og overgang mot nabo 251/701 ble utbedret ved å sette opp en stablet støttemur i 2022. Søplekassestativet er satt opp rett på utsiden av egen tomt.

Det er noe råte i trekonstruksjonen på luftekanalen på taket

Sted / dato

Åros 1/5-2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.