

Kullebunnveien 17

BORGEN/ASKER

notar



Prisantydning Kr. 6 000 000,- Boligtype Rekkehus BRA-i/BRA Total 162/169 kvm
Megler Madeleine Lauritzen Tlf 954 17 808

NOTAR.NO

notar



Kullebunnveien 17

Tiltalende rekkehus med attraktiv beliggenhet i idylliske omgivelser nær Asker sentrum. 4 sov. Garasjeplass

Adresse	Kullebunnveien 17 1388 BORGEN
Prisantydning	Kr 6 000 000,-
Fellesgjeld	Kr 84 659,-
Omkostninger	Kr 171 090,-
Totalpris	Kr 6 255 749,-
Fellesutgifter	Kr 2 952,-
BRA-i/BRA Total	162/169 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1972
Soverom	4
Etasje	3

Kullebunnveien 17 er et innholdsrikt rekkehus i et rolig og familievennlig område, med kort vei til barnehager, skoler og dagligvare. Her bor du med nærhet til grøntarealer, badevann, marka, samt kort vei til Asker sentrum og togstasjon.

Rekkehuset går over tre plan med BRA 169 m². Boligen er velholdt, med blant annet oppgradert bad og vaskerom i 2024, kjøkken fra 2016, nye vedovner og pipeløp i 2015, varmepumpe fra 2025 mm. Planløsningen består av entré/gang, stue, kjøkken, wc, bad, 4 soverom, kjellerstue, vaskerom og lagerrom. Underetasjen er ikke omsøkt/godkjent for varig opphold. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt, solrik terrasse. Utvendig redskapsbod og fast p-plass i felles garasje.

Velkommen til en enklere hverdag i et hyggelig nabolag på Borgen i Asker!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Madeleine Lauritzen

Fagansvarlig/Eiendomsmegler
954 17 808 / madeleine@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	24
Vedlegg	47
Budgivning	124

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

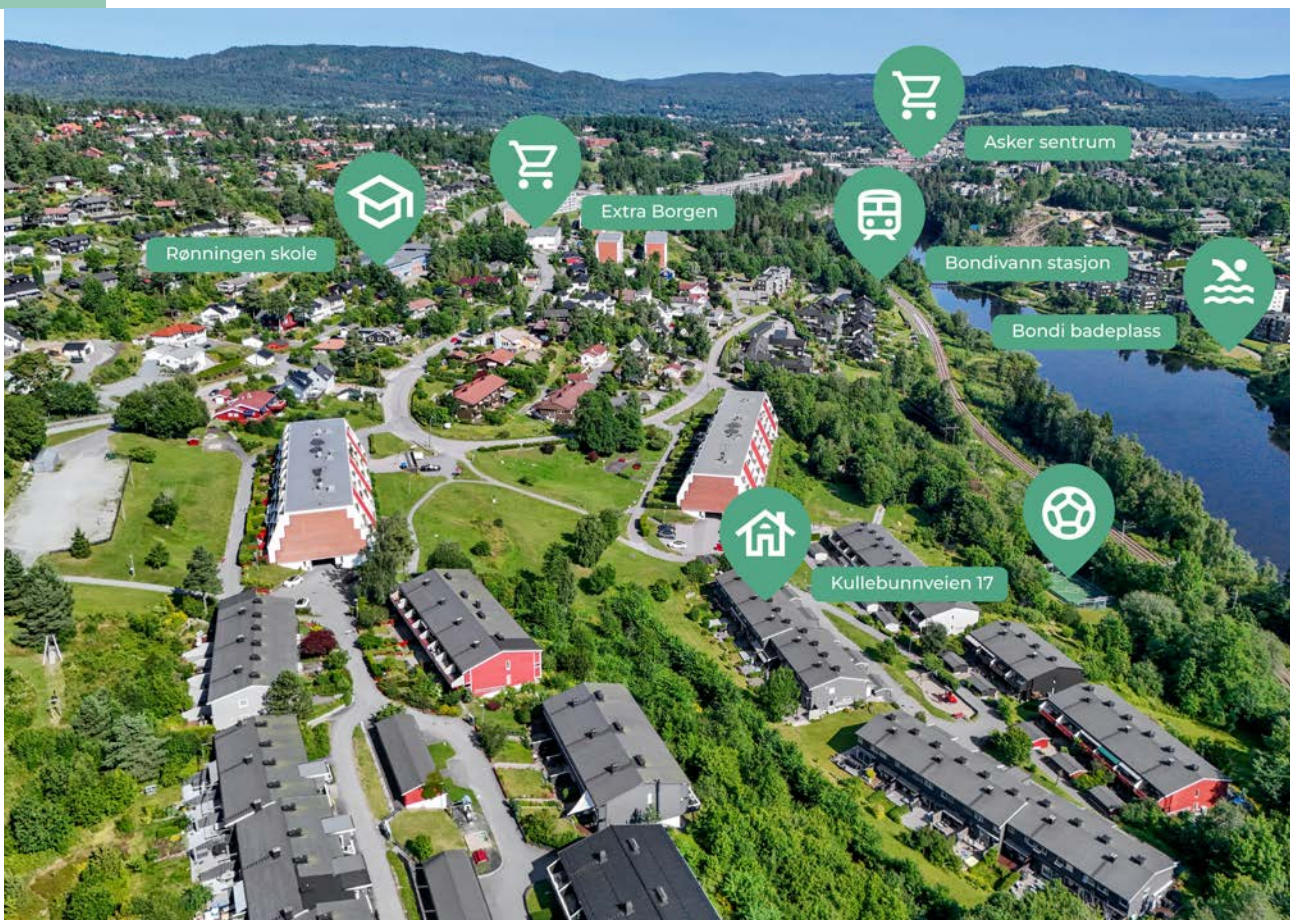
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert, rolig og familievennlig boligområde på Borgen i Asker. Her bor du tilbaketrukket med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder. Området er preget av grønne fellesområder, lekeplasser, gangveier og gode oppvekstvilkår, noe som gjør dette til et svært populært sted å bosette seg.

For barnefamilier er hverdagen både enkel og trygg. Det er gangavstand til flere barnehager, blant annet Østhellinga barnehage og Lilleborgen friluftsbarnhage, samt Rønningen barneskole og Borgen ungdomsskole. Ved Borgen ungdomsskole ligger også Borgen aktivitetspark med blant annet basketballbane, sandvolleyball og skateområde. I tillegg tilbyr Borgen IL et bredt aktivitetstilbud for barn og unge.

Området byr på svært gode muligheter for en aktiv fritid året rundt. Fra boligen er det kort vei til flotte turstier og lysløyper i marka, mens Vardåsen skisenter med alpinanlegg, sykkelbane og omfattende langrennsløyper ligger i nærheten. Fra topplatået på Vardåsen er det vid utsikt over store deler av Indre Oslofjord med Oslo, Asker, Bærum og Nesodden og østover mot Kjekstadmarka. I klarvær kan du se helt til fjellheimen i vest og Jonsknuten ved Kongsberg. Bondivann og Bondistranda er populære utfartsmål på varme sommerdager med bade- og rekreasjonsmuligheter. På Risenga finner du et bredt idrettstilbud med blant annet svømmehall, ishall, tennishall, kunstgressbaner og skøyteanlegg.

Daglige innkjøp kan gjøres enkelt ved Coop Extra Borgen og Rema 1000 Borgen, begge innen kort gangavstand. For et enda større utvalg av butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud ligger Asker sentrum kun få minutter unna med bil eller sykkel, alternativt en hyggelig spasertur. Her finner du Trekanten kjøpesenter, kino, bibliotek, kulturhus og et bredt spekter av servicetilbud.

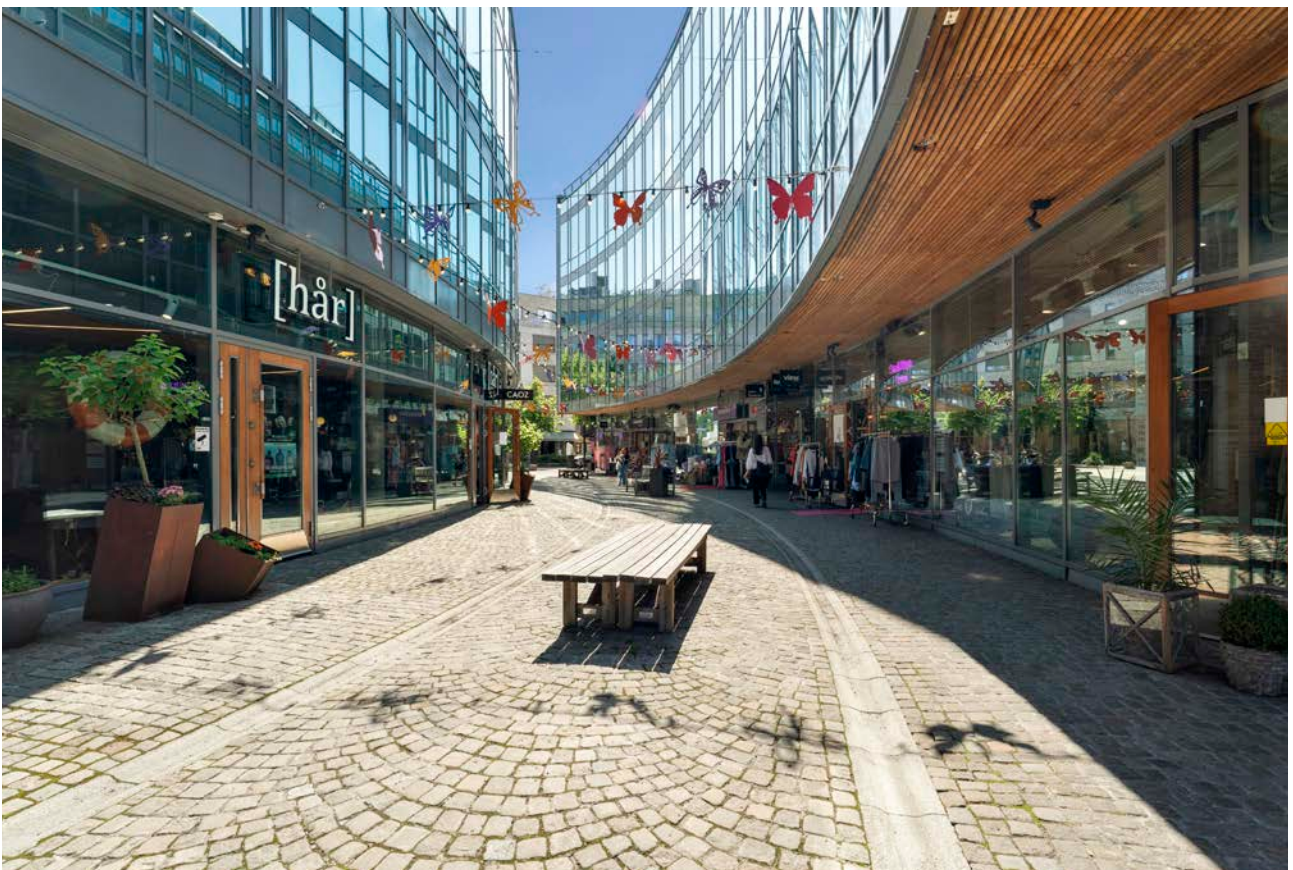
Kollektivtilbudet er meget godt. Togstasjonen ligger få minutter fra boligen, med hyppige avganger mot både Oslo og Drammen. Bussholdeplass finnes også i umiddelbar nærhet. Reisetiden til Oslo S er om lag 20 minutter med tog fra Asker stasjon (ca 30 min fra Bondi), noe som gjør området attraktivt også for pendlere.

Borgen kombinerer rolige og naturskjønne omgivelser med nærhet til alt du trenger i hverdagen – en beliggenhet som passer like godt for barnefamilier som for pendlere og andre som ønsker en komfortabel og aktiv livsstil.





Fra boligen har du utsyn til nabolagets lekeplass.



Eiendommen ligger tilbaketrukket men sentralt i nærhet til et Asker sentrum med butikker og serveringssteder.



Velkommen til Kullebunnveien 17!



Inngangspartiet er pent opparbeidet med hellelagt uteområde.



Stue med utgang til terrasse og felles grøntområder. Stuen er utstyrt med en vedovn og varmepumpe.



I stuen er det god plass til både sittegruppe og spisebord.



Kombinasjonen av tidløs innredning og funksjonelle løsninger gir et velutstyrt kjøkken.



Kjøkkenet har profilert innredning og benkeplate i heltre.



Kjøkkenet har et naturlig spiseområde med plass til spisebord ved vinduet.



Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.



Gangen har parkettgulv og lyse vegger, noe som gir et praktisk og tidløst preg.



Toalettrommet ble pusset opp i 2024 og er utstyrt med servantseksjon og et gulvstående toalett.



Toalettrommet har vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene.



Baderommet i 2. etasje ble pusset opp i 2024 og er utstyrt med en dusjnisje med buede glassdører og veggmontert blandebatteri.



Innredningen på badet består av en enkel servantseksjon med skuffer og et speilskap, samt gulvstående toalett.



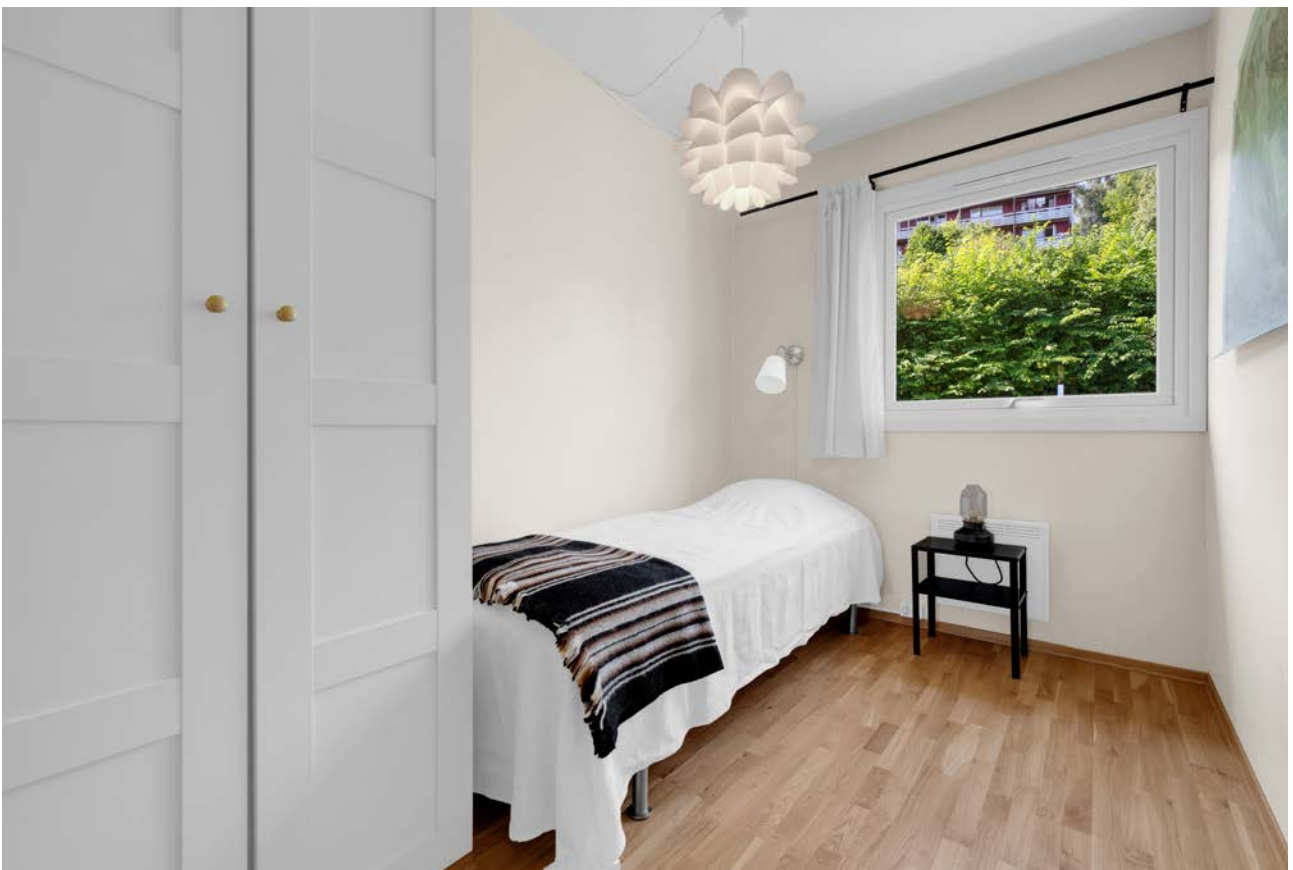
Soverom 1 har god størrelse og plass til ulike møbleringsløsninger.



Soverom 1



Soverom 2 har garderobeskap og plass til dobbeltseng.



Soverom 3 med parkettgulv og malte vegger.



Soverom 4 benyttes i dag som hjemmekontor.



Mellomgangen i 2. etasje har tilkomst til alle etasjens rom, samt loft.



Det er god plass til ulike aktiviteter i kjellerstuen, med fleksible innredningsmuligheter.



Kjellerstuen er utstyrt med en vedovn fra 2015 som bidrar til en lun atmosfære.



Vaskerommet ble oppgradert i 2024, med vinylbelegg på gulv og malte veggplater, og inkluderer opplegg for vaskemaskin og en ny varmtvannsbereider.



Stort, nyoppusset lagerrom.



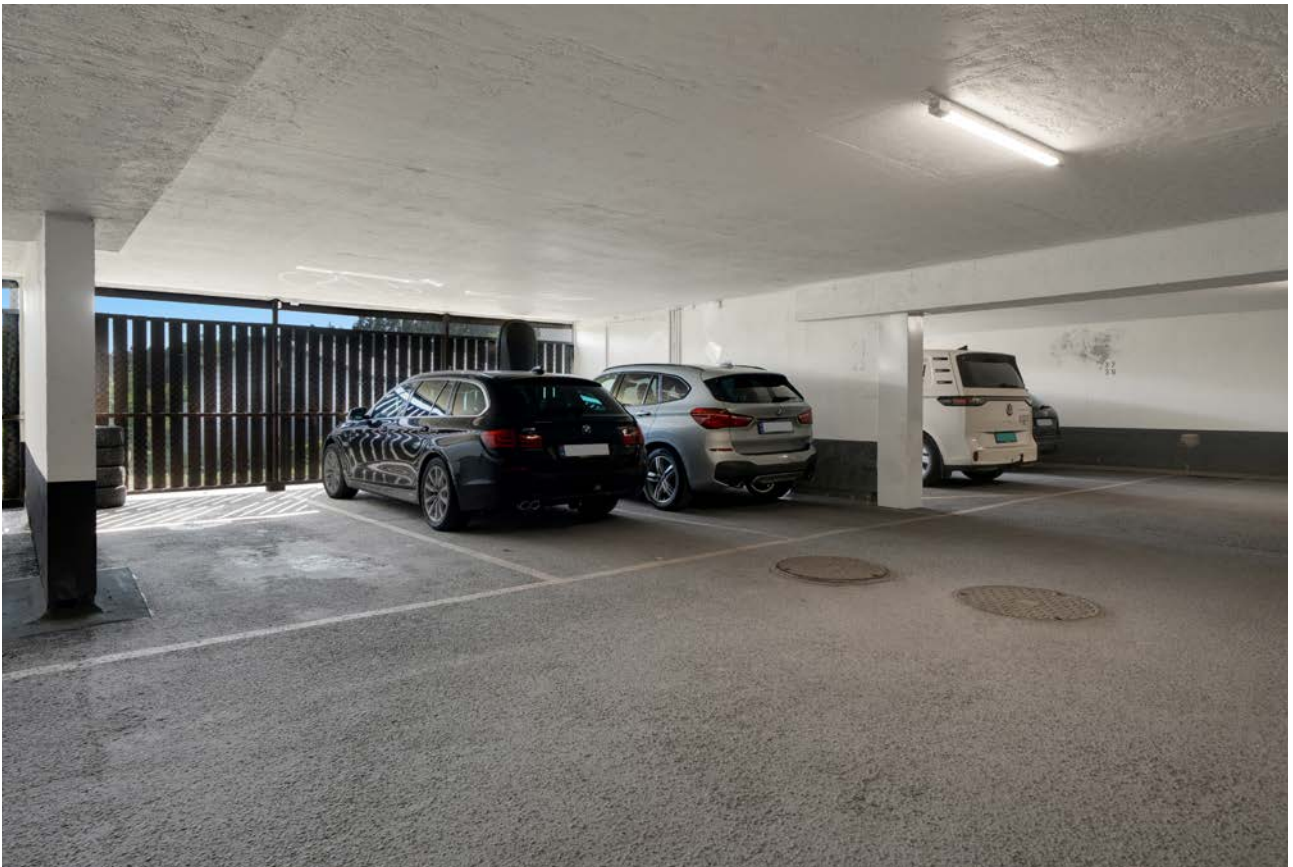
Den romslige, sydvestvendte terrassen er ideell for avslapning og utendørsaktiviteter.



Terrassen har god tilrettelegging for utemøbler og byr på en privat sone med skjerming.



Boligen har en utvendig bod tilknyttet seksjonen.



Parkering skjer i felles garasjeanlegg med oppmerkede plasser.

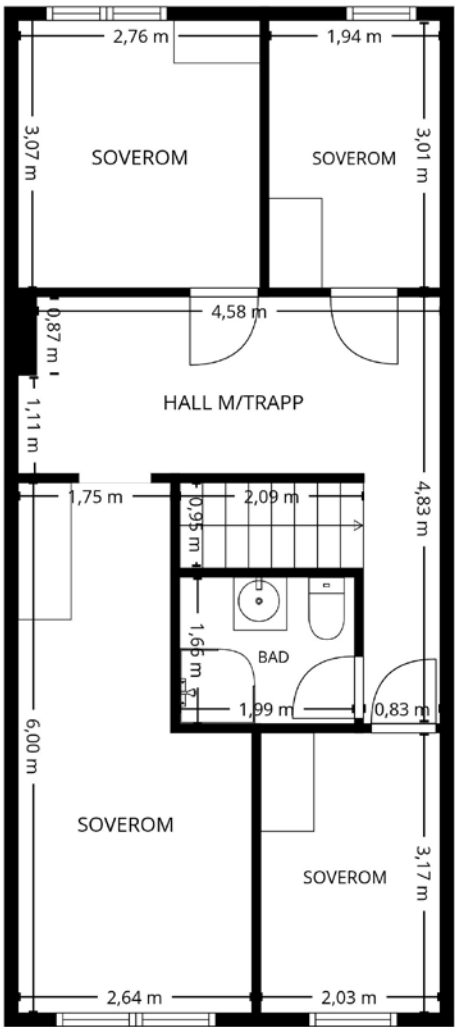
Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

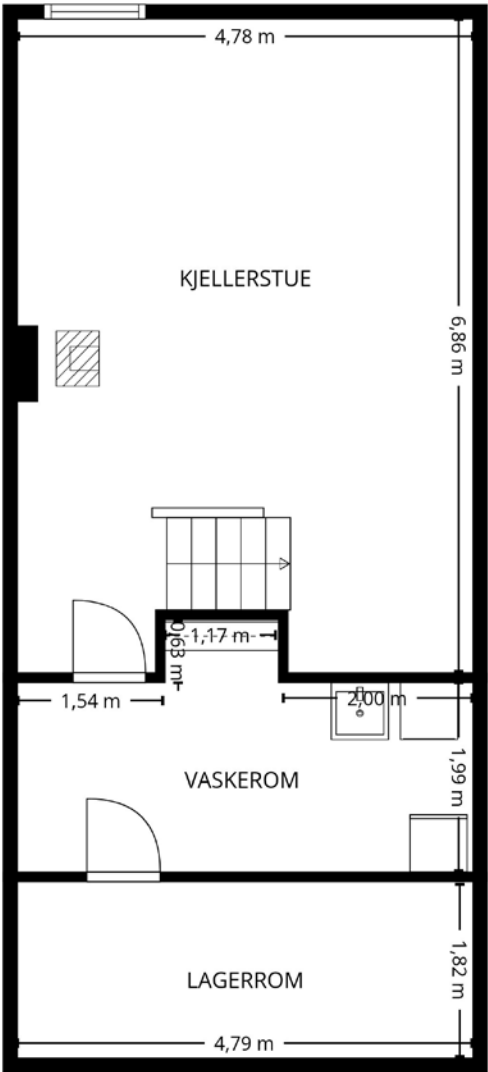
Plantegning

2.ETASJE



Plantegning

UNDERETASJE



ÅLYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kullebunnveien 17, 1388 BØRGEN

OPPDRAKSNUMMER

17-0061/26

SELGER

Eivind Skregelid

MATRIKKE

Gårdsnummer 6, bruksnummer 415, seksjonsnummer 81, , ideell andel 1/1.
i Kullebunn Boligsameie med orgnr.: 971262311 i Asker kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 74.249 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Sameiets fellestomt er opparbeidet med interne adkomstveier, gangarealer, grøntarealer og felles uteoppholdsarealer. Tomten fremstår som tilrettelagt for normal bruk for beboerne, med arealer for adkomst, ferdsel og opphold. Utearealene består i hovedsak av asfalterte og gruslagte adkomstsoner, plenarealer, beplantning og naturlige terrengpartier. Det er etablert felles gangforbindelser mellom boligene og tilhørende uteområder. Tomten har en ordinær opparbeidelse tilpasset boligbebyggelsen, med fellesarealer som ivaretas av sameiet. Fellestomten benyttes til adkomst, rekreasjon og øvrige fellesfunksjoner for beboerne. Vedlikehold av fellesarealer, herunder grøntarealer, internveier, eventuelle lekearealer, felles belysning, murer, trapper og øvrige utvendige felles installasjoner, ligger normalt under sameiets ansvar i henhold til vedtekter og gjeldende fordelingsregler.

SAMEIEBRØK

47/8764

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.06.2026. utført av Christian Amundsen.

BYGGEÅR

1972

BYGGEMÅTE

Boligen er et rekkehus over flere plan, oppført i 1972.

Eiendommen er fundamentert med såleblokk under en grunnmur av betong. Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert.

Grunnmuren er av betong fra byggeåret.

Dreneringen er fra byggeåret, og dokumentasjon for utførte arbeider mangler. Tomten er skrånende med fall inn mot bygningen.

Ytterveggene over grunnmuren består av en lett bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende trekledning fra byggeåret. Kledningen har tegn til elde og slitasje, med mindre skader og sprekker. Det er observert begrenset lufting i nedre kant mot grunnmuren.

Taket er en saltakskonstruksjon med synlige sperrer/takstoler og kryssfinérplater i undertaket. Taktekingen er utført med pappshingel. Loftet er etablert som et kaldt loft med isolasjon i bjelkelaget mot underliggende etasje.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål.

Etasjeskillene er utført med trebjelkelag. Gulvet på grunn er et støpt betonggulv uten isolasjon og diffusjonssperre.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt ytterdør med glassfelt. I tillegg er det en balkongdør i tre med 2-lags glass.

Fra stuen er det adkomst til en sydvestvendt terrasse, som er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke.

Det er oppført en frittstående, uisolert bod på tomten. Konstruksjonen er et enkelt bindingsverk med utvendig liggende trekledning og et saltak tekket med pappshingel. Gulvet er belagt med kryssfinerplater, og adkomst skjer via enkle tredører.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: - Taktekking er ikke besikket pga manglende forsvarlig adkomst.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Kledningen viser tegn til elde og slitasje, med mindre skader og sprekker i trevirket. Kledningen ble sist overflatebehandlet i 2022.

- Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det observeres symptomer på aktivitet fra mus.

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

- Misfarging observeres stedvis på taktro.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljene for balkongdøren.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: - Terrassen fremstår værslitt og oppsprukket til tross for at den ble beiset i 2026. Forholdet skyldes eksponering for vær og vind over tid.

- Det observeres mindre skjevheter i konstruksjonen.

- Utvendig - Utvendig bod

Avvik: Boden bærer preg av elde, slitasje og vedlikeholdsmangler. Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold for å forlenge bodens levetid og funksjonalitet.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: - Det er påvist stor sprekk mellom gulv og gulvlist i stue 1.etasje.

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Selger opplyser at pipen/skorsteinen ble rehabilitert i 2015. Det er fremlagt ordrebekreftelse/faktura fra Henriksen Peisforum Asker AS som viser levering/montering av blant annet Ø150 mm foringsrør, tilpasning av røykrør og montering av ildsted. Det er i tillegg fremlagt faktura fra Øystein Flåten, datert 18.09.2015, hvor arbeidet er beskrevet som «rehabilitering skorstein, med regntopp».

Arbeidene fremstår å ha blitt utført i forbindelse med montering/tilpasning av nye vedovner i kjeller og stue, da det ble stilt krav om rehabilitering/innsetting av rør i pipeløpet før ildstedene kunne monteres.

Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er byggesøkt, omsøkt/godkjent av kommunen, eller avsluttet med ferdigattest/brukstillatelse. Det foreligger heller ikke særskilt kontrollerklæring eller dokumentasjon på eventuell sluttkontroll av pipeløp og ildsteder utover fremlagte fakturaer/ordrebekreftelse.

Innsetting av foringsrør/stålrør i eksisterende pipeløp vurderes normalt som søknadspliktig piperehabilitering, med krav til ansvarlig foretak og formell avslutning av byggesak. Manglende dokumentasjon på byggesak og ferdigattest medfører at tiltakets formelle status, godkjenning og sluttkontroll ikke kan verifiseres fullt ut.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det bemerkes at fuktmålingene er foretatt i vår-/forsommerperiode. Klima- og temperaturforhold i denne perioden kan normalt medføre økt luftfuktighet og noe høyere likevektsfukt i bygningsmaterialer sammenlignet med vinterhalvåret. Mindre sesongmessige variasjoner i fuktinnhold må derfor påregnes.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill i veggkonstruksjon under vindu i kjellerstue, målt til 19 vektprosent. Til sammenligning ligger den kritiske grensen for treverk normalt rundt 17-20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent. Målt verdi ligger dermed i nedre del av området hvor det kan foreligge risiko for utvikling av fuktrelaterte skader ved vedvarende fuktbelastning.

Det er i samme konstruksjon registrert bruk av dampsperre/plast og asfaltpapp/svartpapp mot grunnmur.

Forholdet indikerer fuktbelastning i konstruksjonen, og kan ha sammenheng med fuktpåvirkning fra grunnen, kapillært opptrekk, aldrende eller mangelfull drenering, utilstrekkelig utvendig fuktsikring, terrengfall mot bygningen eller begrenset uttørkingsevne i innvendige konstruksjoner.

Vegger mot terreng og rom under terreng er særlig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Innvendige damprette sjikt, som plast/dampsperre og asfaltpapp/svartpapp, vurderes etter dagens byggefaglige anbefalinger som fuktteknisk utsatte løsninger i slike konstruksjoner. Slike sjikt kan redusere konstruksjonens naturlige uttørkingsevne og øke risikoen for kondensering, oppfukting, mikrobiell vekst og skjulte fuktskader i tilstøtende materialer.

Risikoen øker særlig dersom veggen er innvendig utlektet, isolert eller tildekket med organiske materialer mot grunnmur, da fukt kan bli innestengt og skjulte skader kan utvikle seg over tid.

Forholdet vurderes som en bygningsfysisk risikokonstruksjon. Videre undersøkelser og vurdering av konstruksjonens oppbygning anbefales.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappene bærer preg av elde og slitasje.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte dører tar i karmen ved lukking.

- Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger i kobber.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er overskredet.

- Ved hulltaking i rom under terreng ble det registrert forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjonen under vindu. Det er opplyst at denne siden av bygningen ikke er redrenert. Dreneringen på denne siden vurderes derfor å være fra byggeåret, med mindre annen dokumentasjon kan fremlegges.

- Ut fra registrerte observasjoner og fuktindikasjoner vurderes det å være tegn på at drenering og/eller utvendig tettesjikt har begrenset effekt. Forholdet kan indikere redusert funksjon eller fuktbelastning mot konstruksjonen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom - 2.etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: - Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet.
Det er registrert motfall på gulvet utenfor dusjsonen.

- Våtrom - 2.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Manglende dokumentasjon på utførelse.

- Våtrom - 2.etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det påvises uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Manglende dokumentasjon på utførelse.

- Kjøkken - 1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: - Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktføler. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftninger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak for å redusere risiko for brann- og vannskader.

- Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Dette vurderes å være av begrenset omfang, men avviket er et resultat av alder og bruk.

- Kjøkken - 1.etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

- Spesialrom - 1.etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: - Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduene.

- Det observeres manglende vannbrettbeslag over vinduene.

- Lister rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. For å redusere risikoen for fukt- og råteskader i treverket, anbefales det en spalte på minimum 6 mm mellom kledning og vannbrett.

- Det påvises lokale skader/råteskader i lister rundt vinduene.

- Vannbrettbeslag under vinduene er feilmontert, noe som medfører risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: - Det er påvist at terreng har fall inn mot bygning.

- Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 4 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 4 indikerer at området har moderat til høy risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering. Det vil si at området kan være utsatt for opphopning av overvann, som igjen kan føre til lokale oversvømmelser, vanninntrengning i bygninger eller kjellere, erosjon eller ustabil grunn enkelte steder, og økt belastning på overvannsnett ved kraftig nedbør.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon
Avvik: Rommet har ingen ventilasjon

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Lier Rørsenter AS bademiljø, FB Gulv, Borgen Elektriske og Thomas Wood AS

Beskrivelse: Var prosjektleder selv, men benyttet Lier Rørsenter på all VVS, FB Gulv på gulv, vegg og membran.

Borgen Elektriske på alt elektrisk, og Tomas Wood på trearbeider.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Sluk og rør ble utført av Lier rørsenter, FB Gulv la sveiset venyl-belegg på gulv og vegger. Som er tett membran.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Lier Rørsenter og FB Gulv

Beskrivelse: Vaskerom: FB Gulv laget sluk i gulvet og laget membran på gulvet med sveiset Vinyl, 10 cm opp mot vegg. Lier Rørsenter koblet det til, la rør-i-rør i hele huset, og flyttet varmtvannsbereder ned. Bad: FB Gulv støpte gulv og la sveiset venyl på gulv og vegger, som også fungerer som membran. Deretter koblet Lier Rørsenter all vvs, og monterte all VVS. Totalett: Lier Rør monterte all VVS.

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

Ja

Beskrivelse: I følge nabo som har bodd i rekken lenge, ble det gravd en tverrgrøft på oversiden av husrekken hvor terrassene ender. Denne samler opp vann fra terrenget og takrennene, og leder det rundt bygget.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Måtte sett inn rør i pipen, før jeg fikk lov til å få satt inn nye ovner.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det var små sprekker i kjellergulv før vaskerom ble anlagt. Kun 1-3 mm.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Borgen Elektriske

Beskrivelse: Byttet sikringsskap, og gjort alle elektriske arbeider under rehabilitering av bad/vaskerom.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Det var el-kontroll, og Borgen Elektriske utbedret problemene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Det er tilgjengelig i borettslag, men benytter det ikke selv.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Har gjort litt snekkerarbeid selv, men ingenting som berører konstruksjonen.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har felles garasje som har blitt rehabilitert. Kjenner ikke til firmaet. Har erstattet gammel platting selv. Har også byttet vinduer og dører selv.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM , Utført av Eurofins

21.1. Radonmåling

År 2025. Høyeste årsmiddelverdi 45 Bq/m³

Beskrivelse: Årsmiddelverdi Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side Sporfilm ankommet laboratoriet 28-04-2025 Høyeste årsmiddelverdi 45 Bq/m³

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Taket ble forrige gang fornyet i 1998 for rekkehusrekken. Det må fornyes i framtiden, men ingenting er vedtatt.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Det er fremlagt opplysninger om utført radonmåling fra selger.
- Montert luft til luft varmepumpe

2024:

- Oppussing av bad og vaskerom. Selger opplyser å ha vært egen prosjektleder. Ifølge opplysninger fra selger og fremlagt fakturadokumentasjon er VVS-arbeider utført av Lier Rørsenter AS / Bademiljø, arbeider med gulv, vegger og membran utført av FB Gulv, elektriske arbeider utført av Borgen Elektriske, og trearbeider utført av Thomas Wood AS.
- Toalettrom i 1. etasje, oppgradert i 2024.
- Vannledninger er utført i kobber fra byggeår, og plast rør-i-rør-system fra 2024
- Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår og 2024.
- På vaskerom i underetasje er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2024.

2022:

- Oppgradering av elektrisk anlegg. Arbeidene omfattet utskifting av eldre sikringsskap til nytt sikringsskap, samt etablering av ny kurs til vaskemaskin og varmtvannsbereder i vaskerom.

2017:

- Det er fremlagt samsvarserklæring datert 07.08.2017 fra Borgen Elektriske for arbeider som omfattet levering og montering av downlights på soverom og bad, levering og montering av ny termostatt på bad, samt tilkobling av lys over speil på bad.
- Terrasse: Selger opplyser at materialer i eksisterende terrasse er skiftet ut med nye materialer, og at arbeidene er utført i egen regi.

2016:

- Dører: Selger opplyser at ytterdør og balkongdør er kjøpt inn og montert/installert i egen regi.
- Vinduer: Selger opplyser at vinduene i boligen er kjøpt inn og montert/installert i egen regi.
- Kjøkken: Selger opplyser at kjøkkenet allerede var oppgradert ved overtakelse, og at det ikke er fra byggeår. Det er i ettertid utført kosmetiske oppgraderinger i form av nye benkeplater, integrering av komfyr, ny veggkledning og nytt beleg. Det er videre opplyst at nye vannkraner og tilkoblinger for oppvaskmaskin ble etablert i forbindelse med at det ble lagt rør-i-rør.

2026:

- Det er videre opplyst at terrassen ble beiset i 2026.

2015:

- Popen ble rehabilitert i 2015.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Garasjeanlegg: Etablering av 7 nye elbilladere
- Vanntilførsel blokk Borgenveien: På grunn av brudd i vannrør som ikke lot seg lokalisere i betongdekke ble alle vannrørene fornyet mellom berederrom og tilførselsrør til alle oppganger (gjelder blokkene, ikke rekkehusene).
- Grøntanlegg: Løpende vedlikehold av anlegget og etablering av blomstereng på flere arealer.
- Dugnad: Utvidet dugnad med maling av rekkverk og rensk av kratt mellom rekkehusene.
- Ny lekeplass i Kullebunn.

2024:

- Utebelysning: Utskifting til Led armaturer i deler av internt veinett.
- Garasjeanlegg: Komplettering av nye Led armaturer i garasjeanlegg.
- Tak på blokkene: Utbedring og bytte av enkelte taksluk, røykluker og ventilasjonsvifter (gjelder blokkene, ikke rekkehusene).
- Grøntanlegg: Revisjon av vedlikeholdsplan med tilhørende felling og beskjæring av trær.
- Brannsikringstiltak blokkene: montert brannvarslere (gjelder blokkene, ikke rekkehusene).
- Utendørs strømforsyning: utbedring av kabelstrekk
- Dugnad: Utvidet dugnad med maling av rekkverk og rensk av kratt mellom rekkehusene
- Utplassering av radonmålere.

2022:

- Veggkonstruksjon Fasader/ytterkledning sist malt/beiset

1998:

- Taktekking

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Askerlia 3 (plan-ID 022023), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende delarealer for blant annet felles grøntareal, felles avkjørsel og privat vei. 15.03.1972

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Asker 2023 – 2035, ikrafttredelse 13.06.2023. Et delareal på 73 977 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende. Eiendommen er også en del av bestemmelsesområdene 7 Prioriterte vekstområder og 8 Nullvekst nord.

Eiendommen er omfattet av planlegging under arbeid for Kommunedelplan for sentrale Asker (ID 202509), som har status 'Planlegging igangsatt'.

Eiendommen berøres av hensynssone H560_1 for bevaring av naturmiljø og H370_1 og H370_2 for høyspenningsanlegg, inkludert høyspentkabler, i henhold til kommuneplanen.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Oppvarming består av to ildsteder fra 2015, en luft til luft varmepumpe fra 2025, varmekabler bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Det er vedovn i stue og kjellerstue, varmekabler på bad i 2. etasje.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Grunnpakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Som sameier har man disposisjonsrett på en parkeringsplass i garasjeanlegget.

I boligopplysningene er det oppført: «Objekt: Kullebunnnvn nedre plan 42, fast plass (124 – 172)» med månedlig kostnad kr 200.

Garasjeleien er, pr. i dag på kr 200,- pr. mnd. Man kan leie en ekstra P-plass hvis ledig, til en kostnad på, pr. i dag på kr 400,- pr. mnd. Søknad om ekstraplass sendes styret.

Sameiet har også et antall plasser med elbil ladere, til 400 pr. mnd. Her blir strømforbruket målt pr. lader, og strømkostnaden belastet den enkelte bruker. Søknad om tilgang på elbil lader sendes styret.

Gjesteparkeringene er forbeholdt gjester til beboere og arbeidsfolk. Hver husstand har rett til minst en garasje plass. Garasjeplassen er sameiets eiendom. Den leie som betales gir kun disposisjonsrett til plassen som forutsettes brukt til parkering av biler. Retten til leie bortfaller ved fraflytting.

Garasjeplassen er i utgangspunktet beregnet på personbiler. Lastebiler, busser, campingvogner samt større tilhengere tillates ikke. Mindre tilhengere tillates kun i den utstrekning de ikke medfører at garasjeplassen overskrides. Motorsykler og mopeder hensettes i egen, låsbar bod.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Vedlikehold av fellesarealer, herunder grøntarealer, internveier, eventuelle lekearealer, felles belysning, murer, trapper og øvrige utvendige felles installasjoner, ligger normalt under sameiets ansvar i henhold til vedtekter og

gjeldende fordelingsregler.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Østhellinga barnehage - 6 min gange

Lilleborgen barnehage - 11 min gange

Skoler

Rønningen skole (1-7 kl.) - 9 min gange

Bondi skole (1-7 kl.) - 17 min gange

Hagaløkka skole (1-7 kl.) - 24 min gange

Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) - 20 min gange

Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) - 22 min gange

Bleiker videregående skole (videregående skole) - 11 min kjøring

Sport og trening

Kullebunn Boligsameie, Ballbinge - 3 min gange

Ballspill

0,2 km

Rønningen skole - 9 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0,6 km

Actic Asker - 22 min kjøring

EVO Asker Sentrum - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet men kun med styrets godkjenning, som må innhentes på forhånd (jf. vedtektenes punkt 4.2).

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for nybygg av 10-mannsbolig på Gnr. 6, Borgenåsen, Askerlia, Asker, datert 19.01.1977.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er påvist avvik mellom godkjente/byggemeldte tegninger og dagens løsning. Deler av dagens bruk og rominndeling samsvarer ikke med fremlagt tegningsgrunnlag. Utførte tiltak/endringer vurderes å være søknadspliktige, og bruk av de aktuelle rommene forutsetter formell bruksendring/godkjenning hos kommunen. Manglende samsvar mellom tegninger og faktisk bruk medfører at rommenes lovlige status ikke kan verifiseres ut fra fremlagt dokumentasjon.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget rives/tilbakeføres til originale tegninger og dette må i så tilfelle bekostes av kjøper.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

19.01.1977.

RADONMÅLING

Det er fremlagt opplysninger om utført radonmåling fra selger. Målingen er opplyst utført med lukket CR-39

sporfilm, hvor sporfilmene ankom laboratoriet 28.04.2025. Høyeste oppgitte årsmiddelverdi er 45 Bq/m³. Verdien ligger under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

INNHold

2.etasje:

BRA-i 55 kvm: Hall m/trapp, bad og 4 soverom

1.etasje:

BRA-i 55 kvm: Entré, gang m/trapp, toalettrom, kjøkken og stue

BRA-e 7 kvm: Utvendig bod

TBA 17 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 52 kvm: Kjellerstue, vaskerom og lagerrom

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

STANDARD

Boligen har gjennomgående normal standard og har vært godt vedlikeholdt og oppgradert i senere år.

Det er opparbeidet et hyggelig uteområde ved inngangspartiet med steinplattning, nyere steintrapp, blomsterbed og spireahekk. Her kan kaffekoppen nytes i morgensolen i sommerhalvåret. I tillegg disponerer boligen et uteområde med adkomst fra stuen, pent opparbeidet med treterrasse, gressplen og blomsterbed. Terrassen er sydvestvendt slik at man får ettermiddags- og kveldssolen inn om sommeren. Det er montert markise over terrassen.

1. etasje:

Entré/Gang

Entréen har vinylbelegg på gulv for praktisk rengjøring og vedlikehold. Det er plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Boligens sikringsskap er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer fra 2022.

Stue

Boligen har en lys og luftig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en koselig terrasse med videre adkomst til sameiets grønne fellesarealer. Det ble montert ny luft-til-luft varmepumpe i 2025. Det ble gjennomført piperehabilitering i 2015 og vedovnen i stuen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære på kjølige høstkvelder.

Kjøkken

Separat, praktisk utformet kjøkken lett tilgjengelig fra stuen. Her er det gode arbeidsflater og plass til spisebord ved vinduet. På kjøkkenet er det en lys, profilert innredning fra Ikea med benkeplate i heltre. Det er lagt fliser mellom overskap og benk og belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer består av komfyr, platetopp (ikke induksjon) og oppvaskmaskin. Det er lagt belegg på gulv og montert downlights i himling.

Toalettrom

I tilknytning til mellomgangen i 1. etasje er det et praktisk toalettrom som ble pusset opp i 2024. Rommet er utstyrt med toalett, en pen servantinnredning, vegghengt speil og belysning. Det er vinylbelegg på gulvet og malte plater på vegger og i himling. Ventilasjonen ivaretas via naturlig avtrekk med ventil. Separat toalettrom i hovedetasjen gir økt komfort i hverdagen, spesielt for barnefamilier.

2. etasje:

Romslig mellomgang med plass til garderobe og oppbevaringsmøbler. Herfra er det tilgang til loftet via luke i

himling.

Bad

Badet i 2. etasje ble pusset opp i 2024 og har våtromstapet på vegger, vinylbelegg med varmekabler i gulv og malte plater med downlights i himlingen. Innredningen består av servantinnredning med nedfelt servant, speilskap, gulvstående toalett, og dusj med buede glassdører og veggmontert blandebatteri. Ventilasjonen ivaretas via en elektrisk avtrekksvifte med fuktstyring.

Soverom

Boligen har 4 fine soverom samlet i 2. etasje. To av soverommene er av generøs størrelse med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger. De to øvrige soverommene er av noe mindre størrelse, men fortsatt med fin plass til seng, skrivepult eller annet ønsket inventar. Rommene kan fint benyttes som barnerom, gjesterom, hobbyrom eller kontor etter behov.

Underetasje:

Underetasjen er pusset opp og innredet i senere år, men er ikke omsøkt/godkjent for varig opphold. Se punktet om "Ferdigattest/midlertidig" brukstillatelse i salgsoppgaven for mer informasjon.

Kjellerstue

I underetasjen er det etablert en romslig og koselig kjellerstue som kan by på ulike aktiviteter for hele familien. Det er montert en vedovn fra 2015, parkett på gulv og downlights i himling.

Vaskerom

Fra kjellerstuen er det videre adkomst til et stort og fint vaskerom med rikelig med plass til tørking og oppbevaring av klær og annet. Vaskerommet ble pusset opp i 2024 i regi av selger og har vinylbelegg på gulv, malte plater på veggene og smartpanel med innfelte downlights i himling. Rommet er utstyrt med stor utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, ny varmtvannsbereder på ca. 200 liter og opplegg for vaskemaskin. Stakeluke og hovedstoppekranen er tilgjengelig via inspeksjonsluke. Vannledninger er utført i kobber fra byggeår, og plast rør-i-rørsystem fra 2024, plassert på vaskerommet.

Lagerrom/Boder

Boligen har et nyoppusset lagerrom i kjelleretasjen med god plass til oppbevaring. I tillegg er det satt opp en utvendig bod for enkel lagring av hageutstyr og annet.

Tv- og internettsignaler leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene.

Innvendige overflater:

Gulv: Vinylbelegg, malt betongdekke, og trestavs parkett.

Vegger: Malte gipsplater, trepanel og smartpanel.

Himling: Panel, gipsplater og himlingsplater.

Høyden under tak i kjellerstuen er 2,03 m, i stue i 1. etasje 2,39 m, og i hall med trapp i 2. etasje 2,38 m. Det er innfelte downlights i flere av boligens rom.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår. Stakeluke ble observert via inspeksjonsluke på vaskerom i underetasje.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Vaskerom i underetasje mangler ventilasjon.

- Elektrisk anlegg: Boligens sikringsskap er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikring på 40 A og 12 kurser.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Frittstående kjøleskap, vaskemaskin og frysenskap medfølger ikke i handelen.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 169 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 52 m² Kjellerstue, vaskerom og lagerrom

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, gang m/trapp, toalettrom, kjøkken og stue

BRA-e: 7 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 55 m² Hall m/trapp, bad og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Sameiets fellestomt er opparbeidet med interne adkomstveier, gangarealer, grøntarealer og felles uteoppholdsarealer.

Utearealene består i hovedsak av asfalterte og gruslagte adkomstsoner, plenarealer, beplantning og naturlige terrengpartier.

Det er etablert felles gangforbindelser mellom boligene og tilhørende uteområder.

Fellestomten benyttes til adkomst, rekreasjon og øvrige fellesfunksjoner for beboerne.

Vedlikehold av fellesarealer, herunder grøntarealer, internveier, eventuelle lekearealer, felles belysning, murer, trapper og øvrige utvendige felles installasjoner, ligger normalt under sameiets ansvar i henhold til vedtekter og gjeldende fordelingsregler.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 047,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjorde i 2025:

Avløp: kr 4 086,20,-

Feiing: kr 355,00,-

Renovasjon: kr 3 678,88,-

Vann: kr 3 926,95,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ikke innført eiendomsskatt i kommunen.

ANDRE UTGIFTER

Det må påregnes kostnader til strøm, Innmelding ABBL, innboforsikring mm.

Kostnader vil variere avhengig av egne fordelsavtaler, kanalvalg etc.

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 952,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene utgjør kr. 2 952,- per måned og inkluderer

Renter og avdrag fellesgjeld, parkering, grunnpakke TV/internett, felles bygningsforsikring og diverse drift/vedlikehold.

Fordeles slik:

Avdrag rehab garasje ny kr. 94,-

Felles basiskostnad forsikring/vedlikehold kr. 486,-

Felleskostnad felles drift kr. 1 817,-

Renter lån rehab garasje ny kr. 355,-

Garasje: 200,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 675 685,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 702 738,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 6 000 000,- (Prisantydning)

kr. 84 659,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 6 084 659,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 152 100,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 171 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 255 749,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/6/415/81:

09.07.1974 - Dokumentnr: 10090 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:415

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1984 - Dokumentnr: 27897 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 81

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/8764
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 236 SEKSJONER

01.01.2020 – Dokumentnr: 909478 – Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:6 Bnr:415 Snr:81

01.01.2024 – Dokumentnr: 62850 – Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:6 Bnr:415 Snr:81

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO
28.07.2026

FORSIKRINGSSKAP
Protector Forsikring ASA

POLISENUMMER
3441930

OM SAMEIET
Boligselskapet består av 236 seksjoner og selskapets navn er Kullebunn Boligsameie med org.nr 971262311.

Historie
Asker kommune ervervet i 1971 et større areal ved sydvestsiden av Bondivann hvor det ble bygget tre grender i den østvendte skråningen under navnet Kullebunn Borettslag. Kullebunn var navnet på en gård som tidligere lå der hvor rekkehusene i Vassbunnveien nå ligger. De første husene i Kullebunn Borettslag sto ferdige til innflytting i 1972. De ble bygget av Selvaag-Bygg. Det var allerede fra første stund bestemt at området skulle være bilfritt og barnevennlig, med grøntarealer og lekeplasser slik at både barn og eldre skulle trives side om side. I 1984 ble borettslaget oppløst og de 236 seksjonene omgjort til et selvstendig boligsameie. Sameiet består av 119 terrasseleiligheter, 116 rekkehus og 1 møterom.

Hjemmeside
Sameiet har en egen hjemmeside: www.kullebunn.no
Her finner man bl. a. Vedtekter og husordensregler og mye annet som vedrører det daglige livet i Sameiet. Det er viktig at disse etterleves, spesielt med tanke på gode naboforhold.

Styret
Sameiet ledes av et styre på 6 personer som hver representerer Østhellings, Borgenveien, Kullebunnveien, henholdsvis blokker og rekkehus.
Felles adresse til styret er: styret@kullebunn.no
– Kullebunn rekkehus: solveig@kullebunn.no

Forretningsfører
Asker og Bærum Boligbyggelag, ABBL, er forretningsfører for Sameiet.

Vaktmester
Sameiet har egen vaktmester på fulltid. Hans viktigste oppgaver er snørydding, gressklipping og diverse forefallende arbeid som går under sameiets ansvarsområde. I perioder, bl. a. i forbindelse med snørydding, kan det være flere som deltar. Vaktmester er ikke visergutt for beboerne, men er stort sett til stede og kan varsles dersom noe uforutsett skjer. Vaktmester har følgende email adresse: vaktmester@kullebunn.no.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 84 659,- pr. 18.06.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137227, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2026: 6.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 261

Saldo per 18.06.2026: 14 124 134

Andel av saldo: 75 858

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2048)

Lånenummer: 96660137235, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2026: 6.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 18.06.2026: 7 532 785

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 30.09.2033)

Lånenummer: 96660137243, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2026: 6.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 18.06.2026: 1 638 683

Andel av saldo: 8 801

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2032)

ANDEL FORMUE

Kr. 26 859,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Årsresultatet for 2025 var 1 118 210,-

Boligselskapet hadde pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert med låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift. Sum egenkapital utgjorde - 18 789 768,-

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

FORRETNINGSFØRER

ABBL

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Dugnad

Hver vår, før 17. mai, arrangeres dugnad med kosting, raking og kanskje litt maling. Dugnaden foregår over tre

kvelder med start kl. 1700. En for henholdsvis Østhellings, Borgenveien og Kullebunnveien. Vaktmester forbereder dugnaden med å sette frem trillebårer, koster og river og containere til å tømme i.

Julegrantenning

Hver 1. søndag i advent arrangerer styret barnefest med nissebesøk, korpsmusikk, og utdeling av godteposer. Alkoholfri Gløgg til alle.

Alle beboere plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter og husordensregler.

For rekkehusene gjelder følgende tilleggsregler:

Utvendig vedlikehold er den enkelte husrekkes ansvar og påhviler seksjonseierne som bor i denne rekken. Dette gjelder imidlertid ikke for private påbygg som enkelte seksjonseiere har gjort. Der har seksjonseier selv ansvaret for alt vedlikehold.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

05.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Madeleine Lauritzen, Fagansvarlig/Eiendomsmegler

Epost: madeleine@notar.no

Mobil: 954 17 808

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.80% av kjøpesum	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr.	17 000,- (inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (2 500 pr. stk.)	kr.	0,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke (Stor Finn-annonse inkl. "ukens bolig" + Target Premium + Kommer for salg)	kr.	21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (3000,- pr. stk. Helgetillegg kr 500,-)	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleigsgebyr (Utsatt betaling)	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

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 eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmedglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedglar pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medglar får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at medglar får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedglar stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må medglar orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Bygningstegninger
- Reguleringskart
- Vedtekter
- Husordensregler

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



Hagen er pent opparbeidet og grenser til et større grøntområde.



Det er kort avstand til barnehager, skoler og fritidsaktiviteter fra eiendommen.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

KULLEBUNNVEIEN 17

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Bygningstegninger
- Reguleringskart
- Vedtekter
- Husordensregler

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kullebunnveien 17, 1388 BORGEN

 ASKER kommune

 gnr. 6, bnr. 415, snr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 23.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 21049-1911

Eiendomsverdi ref nr: WA1318

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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, annek, 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
- løstørre 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 eksemplarframstilling 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.

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 et rekkehus over flere plan, oppført i 1972. Eiendommen har et samlet areal på BRA 169 m², hvorav BRA-i utgjør 162 m².

Boligen fremstår med normal standard sett opp mot alder og konstruksjon, men med flere registrerte avvik som må påregnes fulgt opp av ny eier.

Utvendig er taktekingen utført med pappshingel fra 1998, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking, undertak, renner, nedløp og beslag. Ytterkledningen er fra byggeåret og viser tegn til elde, slitasje, mindre skader og begrenset lufting i nedre kant mot grunnmur. På loft er det registrert begrenset ventilering, symptomer på mus, indikasjoner på punktert dampspærre og stedvis misfarging på taktro. Vinduer fra 2015/2016 er montert i egen regi, og det er registrert omfattende avvik ved innsetting, tetting og beslag, herunder manglende/feilmonterte vannbrettbeslag, lokale råteskader i listverk og enkelte vinduer med nedsatt funksjon. Dette er vurdert som et alvorlig avvik. Balkongdør har også avvik ved innsettingsdetaljer. Terrasse på 17 m² fremstår værslitt og oppsprukket, med mindre skjevheter i konstruksjonen.

Innvendig har boligen overflater med tidstypisk preg og normal bruksslitasje, herunder stedvise hakk og merker. Det er registrert enkelte nivåforskjeller i gulv/etasjeskiller, samt sprekk mellom gulv og gulvlist i stue. Boligen har mursteinspipe fra byggeåret, hvor selger opplyser om piperehabilitering i 2015 ved innsetting av rør i pipeløpet. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon, byggesøknad, tillatelse eller ferdigattest for tiltaket. I rom under terreng er det foretatt hulltaking, hvor det er registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill under vindu i kjellerstue, målt til 19 vektprosent. Det er samtidig registrert dampspærre/plast og asfaltapp/svartpapp mot grunnmur, noe som vurderes som en fuktteknisk risikokonstruksjon med begrenset uttørkingsevne.

Bad i 2. etasje og vaskerom i underetasje er oppgradert i 2024. Det er fremlagt fakturaer for arbeidene, men ikke fullstendig dokumentasjon som alene verifiserer prosjektering, utførelse eller samsvar med gjeldende krav. Badet har avvik knyttet til fallforhold/motfall utenfor dusjonen, manglende dokumentasjon på sluk, membran og tettesjikt, samt manglende tilluftsventilering. Vaskerommet har vesentlige avvik med motfall/ikke fall til sluk, manglende ventilasjon, uegnede materialer i våtsoner og manglende dokumentasjon på sluk, membran og tettesjikt. Toalettrommet i 1. etasje er oppgradert i 2024, men har kun naturlig avtrekk.

Kjøkkenet er oppgradert/modernisert og fremstår med IKEA-innredning fra ca. 2016. Det er registrert normal bruksslitasje på overflater og innredning, eldre/slitt ventilator, samt manglende komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktfølger. Tekniske installasjoner består av vannledninger i kobber fra byggeår og rør-i-rør fra 2024, avløpsrør fra byggeår og 2024, varmtvannsbereder fra 2024, luft-til-luft-varmepumpe fra 2025 og elektrisk anlegg med sikringsskap oppgradert i 2022. Det er påpekt at kobberrør har passert mer enn halvparten av forventet

brukstid, og at ventilasjonen er mangelfull i ett eller flere rom.

Tomteforholdene preges av skrånende terreng med fall inn mot bygningen. Drenering/fuktsikring har ukjent alder og dokumentasjon mangler for utførte arbeider. Drenering og fuktsikring fra byggeåret. På bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner i rom under terreng vurderes det å være tegn på at drenering og/eller utvendig tettesjikt har begrenset effekt. Utvendige vann- og avløpsledninger har også passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Det er påvist avvik mellom godkjente/byggemeldte tegninger og dagens løøsning. Deler av dagens bruk og rominndeling samsvarer ikke med fremlagt tegningsgrunnlag. Utførte tiltak/endringer vurderes å være søknadspliktige, og bruk av de aktuelle rommene forutsetter formell bruksendring/godkjenning hos kommunen. Manglende samsvar mellom tegninger og faktisk bruk medfører at rommenes lovlige status ikke kan verifiseres ut fra fremlagt dokumentasjon.

Rapporten omfatter bygningsdeler og forhold med særlig tilknytning til boligen, i henhold til forskrift til avhendingslova og gjeldende rapporteringsstandard. Det er i tillegg registrert forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, herunder avvik ved rømningsvei, rekkverk/trapp, mulig avvik i branncelleinndeling sett fra loft, samt at eiendommen ligger i et område med registrert flom-/overvannsrisiko. Kjøper bør sette seg grundig inn i rapportens detaljer, kommunale opplysninger, sameiets vedtekter, vedlikeholdsansvar og eventuelle planer eller beslutninger som kan ha betydning for boligen og bygningsmassen.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel fra 1998. Besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 1998.

Beskrivelse av eiendommen

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner, synlige sperrer/takstoler og kryssfinérplater i undertaket. Loftet er etablert som kaldt loft over oppvarmede rom, med isolasjon i bjelkelaget mot underliggende etasje. Tilkost til loftet skjer via en loftsluke med nedfellbar stige.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 2015/2016.

*Selger opplyser at vinduene i boligen er kjøpt inn og montert/installert i egen regi. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeidene er utført av fagkyndig foretak. Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold på befaringstidspunktet, herunder visuell kontroll av montering, tetting, beslag/overganger, funksjon og eventuelle synlige tegn til avvik.

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, produsert i 2006, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass, produsert i 2016.

*Selger opplyser at ytterdør og balkongdør er kjøpt inn og montert/installert i egen regi. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeidene er utført av fagkyndig foretak. Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold på befaringstidspunktet, herunder visuell kontroll av montering, tetting, beslag/overganger, funksjon og eventuelle synlige tegn til avvik.

Fra stuen er det adgang til en sydvestvendt terrasse på 17 m². Terrassen er oppført i en trekonstruksjon med trykimpregnerte terrassebord på dekke.

*Selger opplyser at materialer i eksisterende terrasse er skiftet ut med nye materialer, og at arbeidene er utført i egen regi. Det er videre opplyst at terrassen ble beiset i 2026.

Det er oppført en frittstående bod på tomten som tilhører seksjonen. Boden er inndelt i to rom og er utført i enkel bindingsverkskonstruksjon, med utvendig liggende trekledning og saltak tekket med pappshingel. Bygningen er uisolert og benyttes som sportsbod/lagerbod. Adkomst skjer via enkle tredører. Innvendig fremstår boden med åpen konstruksjon, og gulvet/dekket er belagt med kryssfinerplater.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Vinylbelegg, malt betongdekke, og trestavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater, trepanel og smartpanel.
- Himlinger: Panel, gipsplater og himlingsplater. Høyden under tak i kjellerstuen ble målt til 2,03m, stue 1.etasje 2,39m, og hall m/trapp 2.etasje 2,38m.

*Det er registrert innfelte downlights i flere av boligens rom.

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2.etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

1.etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Kjeller: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet.

Boligen er tilknyttet en mursteinspipe fra byggeåret. Det er fremlagt dokumentasjon som viser at skorsteinen ble rehabilitert i 2015. Arbeidene omfattet blant annet innsetting av foringsrør/stålrør i pipeløpet, samt rehabilitering av skorstein med regntopp. Det ble i samme periode montert/tilpasset to nye ildsteder, herunder vedovn i stue og kjellerstue. Sotluke ble observert plassert bak vedovn i kjellerstue.

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer og så å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Rom under terreng er kontrollert med hensyn til fuktproblematikk og risikokonstruksjoner. Vurderingen omfatter blant annet kontroll av symptomer som råte, muggvekst, redusert bæreevne, oppsprekking, deformasjoner samt tegn til fuktrelaterte skader eller aktivitet fra insekter knyttet til fuktige miljøer.

Det er utført hulltaking i konstruksjonen der dette er vurdert som mest hensiktsmessig, typisk i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur/bunnsvill eller i tilfarergulv. I dette tilfellet ble det foretatt hulltaking i kjellerstuen under vindu, og i lagerrom. Det er gjennomført fuktmålinger og visuell kontroll i åpningen, og hullet er etter undersøkelse forsvarlig lukket med egnet blindlokk.

Konstruksjonen er videre vurdert på bakgrunn av måleresultater, visuelle observasjoner, materialvalg, alder og kjente risikoforhold knyttet til byggemetoden.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene fra byggeåret.

Boligen er utstyrt med innvendige malte fyllingsdører og finerdører av varierende alder og tilstand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje fra 2024.

Rommet har våtromstapet på vegger, vinylbelegg med varmekabler på gulv, og malte plater med downlights i tak. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer, tilhørende blandebatteri samt et speilskap. Dusjonen er etablert i hjørnet med buede glassdører og veggmontert blandebatteri. Rommet er også utstyrt med gulvstående toalett. Ventilasjonen ivaretas via en elektrisk avtrekksvifte med fuktstyring.

Beskrivelse av eiendommen

*Referansenivå er TEK17. Det er fremlagt fakturaer som dokumentasjon. Selger opplyser å ha vært egen prosjektleder. Ifølge opplysninger fra selger og fremlagt fakturadokumentasjon er VVS-arbeider utført av Lier Rørsenter AS / Bademiljø, arbeider med gulv, vegger og membran utført av FB Gulv, elektriske arbeider utført av Borgen Elektriske, og trearbeider utført av Thomas Wood AS. Det presiseres at fakturaer dokumenterer at arbeider er bestilt/utført, men at de ikke nødvendigvis alene dokumenterer fullstendig prosjektering, utførelse eller samsvar med gjeldende krav.

Vaskerom i kjeller ble oppgradert samtidig med badet i 2024.

Rommet er utført med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og smartpanel i tak med innfelte downlights. Sanitærinnredningen består av en veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, varmtvannsbereider, samt opplegg for vaskemaskin. Det er forøvrig ingen varmekilde i rommet.

*Referansenivå er TEK17. Det er fremlagt fakturaer som dokumentasjon for deler av/utførte arbeider på våtrommet. Selger opplyser å ha vært egen prosjektleder. Ifølge opplysninger fra selger og fremlagt fakturadokumentasjon er VVS-arbeider utført av Lier Rørsenter AS / Bademiljø, arbeider med gulv, vegger og membran utført av FB Gulv, elektriske arbeider utført av Borgen Elektriske, og trearbeider utført av Thomas Wood AS. Det presiseres at fakturaer dokumenterer at arbeider er bestilt/utført, men at de ikke nødvendigvis alene dokumenterer fullstendig prosjektering, utførelse eller samsvar med gjeldende krav. Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold, selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har et klassisk IKEA-kjøkken, beliggende i et separat rom i 1. etasje fra 2016.

Innredningen har hvite, profilerte fronter, en benkeplate i helte med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Mellom benkeplaten og overskapene er det lagt fliser, og under overskapene er det montert belysning. Hvitevarene består av induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frysenskap samt oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er integrert i overskapet over platetoppen, med avtrekk ut.

*Selger opplyser at kjøkkenet allerede var oppgradert ved overtakelse, og at det ikke er fra byggeår. Det er i ettertid utført kosmetiske oppgraderinger i form av nye benkeplater, integrering av komfyr, ny veggkledning og nytt belegg. Det er videre opplyst at nye vannkraner og tilkoblinger for oppvaskmaskin ble etablert i forbindelse med at det ble lagt rør-i-rør. Opplysningene er basert på selgers informasjon og eventuell fremlagt dokumentasjon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje, oppgradert i 2024.

Rommet er utført med vinylbelegg på gulv, samt malte plater på vegger og i tak. Innredningen består av en enkel servantseksjon med tilhørende blandebatteri, samt gulvstående toalett. Ventilasjonen ivaretas via naturlig avtrekk med ventil i himling.

*Selger opplyser at toalettrommet ble oppgradert i forbindelse med utførte arbeider på bad og vaskerom. Arbeidene eksakte omfang, utførelse og eventuelle tekniske installasjoner er ikke nærmere verifisert utover selgers opplysninger og eventuell fremlagt dokumentasjon. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført i kobber fra byggeår, og plast rør-i-rør-system fra 2024, plassert på vaskerom i underetasje. Hovedstoppekran er lokalisert via en inspeksjonsluke i samme rom.

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår og 2024. Stakeluke ble observert via inspeksjonsluke på vaskerom i underetasje.

Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppvarming består av to ildsteder fra 2015, en luft til luft varmepumpe fra 2025, varmekabler bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

På vaskerom i underetasje er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereider fra 2024

Boligens sikringsskap er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp
Kurser 12

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el - kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Grunnmur i betong med såleblokk under grunnmur som fundament fra byggeår.

Eiendommen ligger i et skrående terreng med fall inn mot bygget.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av jern Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

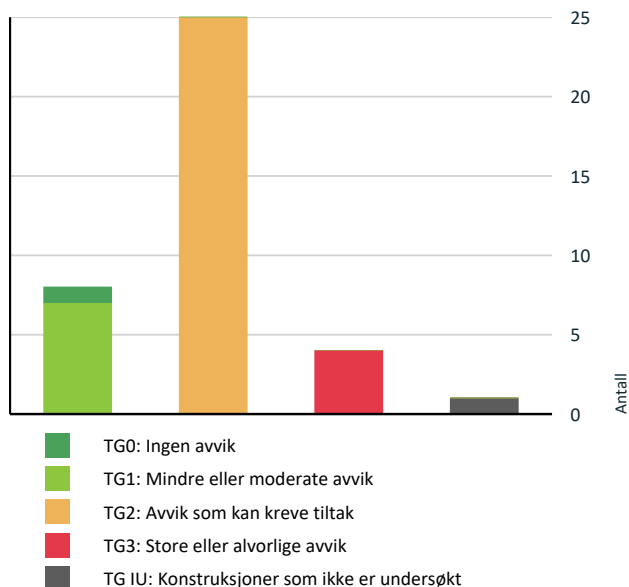
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er påvist avvik mellom godkjente/byggemeldte tegninger og dagens løsning. Deler av dagens bruk og rominndeling samsvarer ikke med fremlagt tegningsgrunnlag. Utførte tiltak/endringer vurderes å være søknadspliktige, og bruk av de aktuelle rommene forutsetter formell bruksendring/godkjenning hos kommunen. Manglende samsvar mellom tegninger og faktisk bruk medfører at rommenes lovlige status ikke kan verifiseres ut fra fremlagt dokumentasjon.

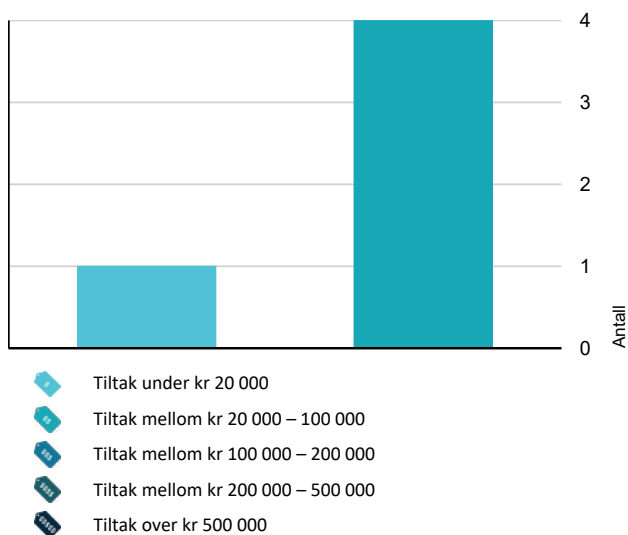
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dersom status for meglerpakke/kommunal informasjon er angitt som «ikke vist», skyldes dette at slik dokumentasjon ikke er fremlagt for takstmannen på vurderingstidspunktet. Dette kan være aktuelt der eier ønsker å forsøke salg utenom det åpne markedet, og hvor megler/advokat kun benyttes til oppgjør. Rapporten bygger da på fremlagte opplysninger/dokumenter og registrerte forhold ved befaringen. Det tas særskilt forbehold om at det kan foreligge opplysninger i kommunale arkiver, offentlige registre, tinglyste forhold eller vedtekter som ikke er innhentet, fremlagt eller vurdert, og som kan ha betydning for eiendommens lovliggheit, bruk, arealer, regulering, pålegg, byggesaker, verdi eller omsettelighet. Kjøper/interessent bør sette seg inn i alle relevante eiendomsopplysninger og eventuelle vedtekter før bindende avtale inngås. Metode- og standardgrunnlag: Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hulling i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduene.
- Det observeres manglende vannbrettbeslag over vinduene.
- Lister rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. For å redusere risikoen for fukt- og råteskader i treverket, anbefales det en spalte på minimum 6 mm mellom kledning og vannbrett.
- Det påvises lokale skader/råteskader i lister rundt vinduene.
- Vannbrettbeslag under vinduene er feilmontert, noe som medfører risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er påvist at terreng har fall inn mot bygning.
- Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 4 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 4 indikerer at området har moderat til høy risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering. Det vil si at området kan være utsatt for opphopning av overvann, som igjen kan føre til lokale oversvømmelser, vanninntrengning i bygninger eller kjellere, erosjon eller ustabil grunn enkelte steder, og økt belastning på overvannsnettet ved kraftig nedbør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Takteking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Kledningen viser tegn til elde og slitasje, med mindre skader og sprekker i treverket. Kledningen ble sist overflatebehandlet i 2022.
- Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det observeres symptomer på aktivitet fra mus.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Misfarging observeres stedvis på taktro.

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdeltene for balkongdøren.

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Det er avvik:

- Terrassen fremstår værslitt og oppsprukket til tross for at den ble beiset i 2026. Forholdet skyldes eksponering for vær og vind over tid.
- Det observeres mindre skjevheter i konstruksjonen.

 **Utvendig > Utvendig bod** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Boden bærer preg av elde, slitasje og vedlikeholdsmangler. Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold for å forlenge bodens levetid og funksjonalitet.

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er avvik:

- Det er påvist stor sprekk mellom gulv og gulvlist i stue 1.etasje.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Selger opplyser at pipen/skorsteinen ble rehabilitert i 2015. Det er fremlagt ordrebekreftelse/faktura fra Henriksen Peisforum Asker AS som viser levering/montering av blant annet Ø150 mm foringsrør, tilpasning av røykrør og montering av ildsted. Det er i tillegg fremlagt faktura fra Øystein Flåten, datert 18.09.2015, hvor arbeidet er beskrevet som «rehabilitering skorstein, med regntopp».

Arbeidene fremstår å ha blitt utført i forbindelse med montering/tilpasning av nye vedovner i kjeller og stue, da det ble stilt krav om rehabilitering/innsetting av rør i pipeløpet før ildstedene kunne monteres.

Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er byggesøkt, omsøkt/godkjent av kommunen, eller avsluttet med ferdigattest/brukstillatelse. Det foreligger heller ikke særskilt kontrollerklæring eller dokumentasjon på eventuell sluttkontroll av pipeløp og ildsteder utover fremlagte fakturaer/ordrebekreftelse.

Innsetting av foringsrør/stålrør i eksisterende pipeløp vurderes normalt som søknadspliktig piperehabilitering, med krav til ansvarlig foretak og formell avslutning av byggesak. Manglende dokumentasjon på byggesak og ferdigattest medfører at tiltakets formelle status, godkjenning og sluttkontroll ikke kan verifiseres fullt ut.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at fuktmålingene er foretatt i vår -/forsommerperiode. Klima- og temperaturforhold i denne perioden kan normalt medføre økt luftfuktighet og noe høyere likevektsfukt i bygningsmaterialer sammenlignet med vinterhalvåret. Mindre sesongmessige variasjoner i fuktinnhold må derfor påregnes.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill i veggkonstruksjon under vindu i kjellerstue, målt til 19 vektprosent. Til sammenligning ligger den kritiske grensen for treverk normalt rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent. Målt verdi ligger dermed i nedre del av området hvor det kan foreligge risiko for utvikling av fuktrelaterte skader ved vedvarende fuktbelastning.

Det er i samme konstruksjon registrert bruk av dampspærre/plast og asfaltapp/svartpapp mot grunnmur.

Forholdet indikerer fuktbelastning i konstruksjonen, og kan ha sammenheng med fuktpåvirkning fra grunnen, kapillært opptrekk, aldrende eller mangelfull drenering, utilstrekkelig utvendig fuktsikring, terrengfall mot bygningen eller begrenset uttørkingsevne i innvendige konstruksjoner.

Vegger mot terreng og rom under terreng er særlig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Innvendige dampstette sjikt, som plast/dampspærre og asfaltapp/svartpapp, vurderes etter dagens byggefaglige anbefalinger som fuktteknisk utsatte løsninger i slike konstruksjoner. Slike sjikt kan redusere konstruksjonens naturlige uttørkingsevne og øke risikoen for kondensering, oppfukting, mikrobiell vekst og skjulte fuktskader i tilstøtende materialer.

Risikoen øker særlig dersom veggene er innvendig utlekket, isolert eller tildekket med organiske materialer mot grunnmur, da fukt kan bli innestengt og skjulte skader kan utvikle seg over tid.

Forholdet vurderes som en bygningsfysisk risikokonstruksjon. Videre undersøkelser og vurdering av konstruksjonens oppbygning anbefales.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappene bærer preg av elde og slitasje.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte dører tar i karmen ved lukking.
- Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledningene i kobber.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er overskredet.
- Ved hulltaking i rom under terreng ble det registrert forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjonen under vindu. Det er opplyst at denne siden av bygningen ikke er redrenert. Dreneringen på denne siden vurderes derfor å være fra byggeåret, med mindre annen dokumentasjon kan fremlegges.
- Ut fra registrerte observasjoner og fuktindikasjoner vurderes det å være tegn på at drenering og/eller utvendig tettesjikt har begrenset effekt. Forholdet kan indikere redusert funksjon eller fuktbelastning mot konstruksjonen.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet.
- Det er registrert motfall på gulvet utenfor dusjonen.

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Manglende dokumentasjon på utførelse.

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktføler. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftninger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak for å redusere risiko for brann- og vannskader.
- Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Dette vurderes å være av begrenset omfang, men avviket er et resultat av alder og bruk.

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det påvises uegnede materialer i våtsoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Manglende dokumentasjon på utførelse.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamført beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Pipe/ildsted	Pipen ble rehabilitert i 2015. I henhold til fremlagt ordrebekreftelse/faktura fra Henriksen Peisforum Asker AS, datert 10.01.2015 med leveringsdato 29.01.2015, omfattet arbeidene blant annet innsetting av Ø150 mm foringsrør i pipeløpet, tilpasning av røykrør, godkjenning, samt montering av peisovn/ildsted. Det er i tillegg fremlagt faktura fra Øystein Flåten, fakturadato 18.09.2015, hvor arbeidet er beskrevet som «Rehabilitering skorstein, med regntopp». Basert på fremlagt dokumentasjon vurderes det at pipen/skorsteinen ble rehabilitert i 2015 i forbindelse med montering/tilpasning av ildsteder, herunder innsetting av foringsrør i pipeløpet og etablering av regntopp.
2025	Radon	Det er fremlagt opplysninger (ikke dokumentasjon) om utført radonmåling fra selger. Målingen er opplyst utført med lukket CR-39 sporfilm, hvor sporfilmene ankom laboratoriet 28.04.2025. Høyeste oppgitte årsmiddelverdi er 45 Bq/m³. Verdien ligger under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

2025	Luft til luft varmepumpe	
2024	Bad og vaskerom	Selger opplyser å ha vært egen prosjektleder. Ifølge opplysninger fra selger og fremlagt fakturadokumentasjon er VVS-arbeider utført av Lier Rørsenter AS / Bademiljø, arbeider med gulv, vegger og membran utført av FB Gulv, elektriske arbeider utført av Borgen Elektriske, og trearbeider utført av Thomas Wood AS.
2022	Elektrisk anlegg	Selger opplyser at det elektriske anlegget ble oppgradert i 2022. Arbeidene omfattet etter det opplyste utskifting av eldre sikringsskap til nytt sikringsskap, samt etablering av ny kurs til vaskemaskin og varmtvannsbereider i vaskerom.
2022	Veggkonstruksjon	Fasader/ytterkledning sist malt/beiset
2022	Elektrisk anlegg	Elvia gjennomførte tilsyn med det elektriske anlegget den 19.08.2022. Tilsynssaken ble avsluttet den 16.11.2022.
2017	Terrasse	Selger opplyser at materialer i eksisterende terrasse er skiftet ut med nye materialer, og at arbeidene er utført i egen regi. Det er videre opplyst at terrassen ble beiset i 2026.
2016	Dører	Selger opplyser at ytterdør og balkongdør er kjøpt inn og montert/installert i egen regi.
2016	Vinduer	Selger opplyser at vinduene i boligen er kjøpt inn og montert/installert i egen regi.
2016	Kjøkken	Selger opplyser at kjøkkenet allerede var oppgradert ved overtakelse, og at det ikke er fra byggeår. Det er i ettertid utført kosmetiske oppgraderinger i form av nye benkeplater, integrering av komfyr, ny veggkledning og nytt belegg. Det er videre opplyst at nye vannkraner og tilkoblinger for oppvaskmaskin ble etablert i forbindelse med at det ble lagt rør-i-rør.
1998	Taktekking	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er teknet med pappshingel fra 1998. Besiktiget fra bakkenivå.

*Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takteking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for både takteking og undertak er passert, bør det påregnes økt risiko for slitasje, lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting. Manglende inspeksjon gir usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre at skader ikke oppdages før de utvikler seg til større problemer.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 1998.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under teking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av takrenner, nedløp og beslag innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert funksjon på grunn av aldring og slitasje.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Nivå av analysen:

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige overflater. Det er foretatt en faglig vurdering av materialvalg og utførelse, herunder om ytterkledningen fremstår tilstrekkelig luftet, samt alder og generelt vedlikeholdsnivå. Det er videre observert om det foreligger synlige avvik som sprekker, deformasjoner, råteskader eller fuktrelaterte misfarginger som kan indikere underliggende konstruktive svakheter. Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv kontroll. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen, herunder åpning av kledning, vindsperre eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak, beslag og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjoner og forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Fravær av visuelle symptomer utelukker ikke skjulte skader eller mangler i underliggende og utilgjengelige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledningen viser tegn til elde og slitasje, med mindre skader og sprekker i trevirket. Kledningen ble sist overflatebehandlet i 2022.
- Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader og sprekker i kledningen for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner, synlige sperrer/takstoler og kryssfinérplater i undertaket. Loftet er etablert som kaldt loft over oppvarmede rom, med isolasjon i bjelkelaget mot underliggende etasje. Tilkomst til loftet skjer via en loftsluke med nedfellbar stige.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det blir i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger ved indikasjon på fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det observeres symptomer på aktivitet fra mus.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Misfarging observeres stedvis på taktro.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse. Tiltak bør iverksettes for å hindre og bekjempe aktivitet fra mus, da dette kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon. Punktert dampspærre bør utbedres for å sikre at fukt ikke trenger inn i konstruksjonen, da svekket dampspærrefunksjon øker risikoen for kondens og fuktskader. Misfarging på taktro bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktskade, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 2015/2016.

*Selger opplyser at vinduene i boligen er kjøpt inn og montert/installert i egen regi. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeidene er utført av fagkyndig foretak. Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold på befaringstidspunktet, herunder visuell kontroll av montering, tetting, beslag/overganger, funksjon og eventuelle synlige tegn til avvik.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtakelse.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduene.
 - Det observeres manglende vannbrettbeslag over vinduene.
 - Lister rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. For å redusere risikoen for fukt- og råteskader i treverket, anbefales det en spalte på minimum 6 mm mellom kledning og vannbrett.
 - Det påvises lokale skader/råteskader i lister rundt vinduene.
 - Vannbrettbeslag under vinduene er feilmontert, noe som medfører risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
 - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at vindusmonteringen og tilhørende detaljer utbedres av fagperson, inkludert korrekt montering av vannbrettbeslag, etablering av luftspalte mellom lister og vannbrett, samt utbedring av skader og råte i listverk. Arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører økt risiko for mangelfull utførelse, skjulte feil og fremtidige skader. Manglende og feilmonterte beslag, utilstrekkelig tetting og feil utførte innsettsdetaljer kan føre til fuktinntrengning, råteskader og redusert levetid for vinduene og omkringliggende konstruksjon. Det anbefales også at alle vinduer funksjonstestes og kontrolleres før overtakelse, da kun et utvalg er inspisert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, produsert i 2006, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass, produsert i 2016.

*Selger opplyser at ytterdør og balkongdør er kjøpt inn og montert/installert i egen regi. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeidene er utført av fagkyndig foretak. Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold på befaringstidspunktet, herunder visuell kontroll av montering, tetting, beslag/overganger, funksjon og eventuelle synlige tegn til avvik.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljene for balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av innsettsdetaljene rundt balkongdøren for å sikre korrekt montering og tetting. Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert levetid, varmetap, fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det adgang til en sydvestvendt terrasse på 17 m². Terrassen er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke.

*Selger opplyser at materialer i eksisterende terrasse er skiftet ut med nye materialer, og at arbeidene er utført i egen regi. Det er videre opplyst at terrassen ble beiset i 2026.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannvrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, plattning eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrengning. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Terrassen fremstår værslett og oppsprukket til tross for at den ble beiset i 2026. Forholdet skyldes eksponering for vær og vind over tid.
 - Det observeres mindre skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassen bør jevnlig vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader som følge av værpåvirkning. Mindre skjevheter i konstruksjonen bør følges opp og eventuelt rettes for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere deformasjoner. Arbeidet er utført som egeninnsats, noe som kan medføre økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og manglende dokumentasjon. Det anbefales at konstruksjonen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

! TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående bod på tomten som tilhører seksjonen. Boden er inndelt i to rom og er utført i enkel bindingsverkskonstruksjon, med utvendig liggende trekledning og saltak tekket med pappshingel. Bygningen er uisolert og benyttes som sportsbod/lagerbod. Adkomst skjer via enkle tredører. Innvendig fremstår boden med åpen konstruksjon, og gulvet/dekket er belagt med kryssfinerplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boden bærer preg av elde, slitasje og vedlikeholdsmangler. Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold for å forlenge bodens levetid og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold, som rengjøring, skraping og maling, samt utbedring av eventuelle skader og utskifting av slitte bygningsdeler. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert levetid og funksjonalitet, samt økt risiko for ytterligere skader på boden.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Vinylbelegg, malt betongdekke, og trestavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater, trepanel og smartpanel.
- Himlinger: Panel, gipsplater og himlingsplater. Høyden under tak i kjellerstuen ble målt til 2,03m, stue 1. etasje 2,39m, og hall m/trapp 2. etasje 2,38m.

*Det er registrert innfelte downlights i flere av boligens rom.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det vil være påregnelig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2.etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

1.etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Kjeller: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

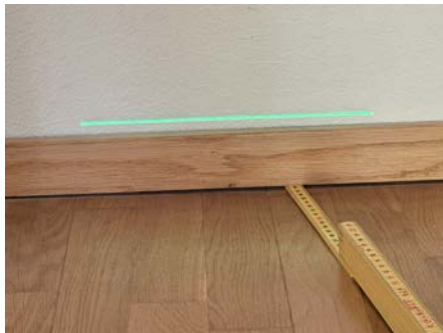
• Det er avvik:

- Det er påvist stor sprekke mellom gulv og gulvlist i stue 1.etasje.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av sprekken mellom gulv og gulvlist. Høydeforskjellene på gulvet bør utbedres dersom det er ønskelig med jevnere gulv, spesielt hvis det skal legges nytt gulvbelegg. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert komfort, økt risiko for skjev belastning på inventar og mulige følgeskader på gulvkonstruksjonen over tid.



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet en mursteinspipe fra byggeåret. Det er fremlagt dokumentasjon som viser at skorsteinen ble rehabilitert i 2015. Arbeidene omfattet blant annet innsetting av foringsrør/stålrør i pipeløpet, samt rehabilitering av skorstein med regntopp. Det ble i samme periode montert/tilpasset to nye ildsteder, herunder vedovn i stue og kjellerstue. Sotluke ble observert plassert bak vedovn i kjellerstue.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer en visuell vurdering av synlige deler av skorstein, ildsted og tilhørende tilkoblinger der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt kontroll av pipeløpet, eller åpning av lukkede konstruksjoner. Vurderingen omfatter synlige overflater innvendig i boligen på loft, samt pipeløp over tak der dette har vært tilgjengelig fra tak, takfot eller bakkenivå. Det er lagt vekt på observasjoner knyttet til synlige pipevanger, sprekker, sotutslag, misfarging, løse fuger, kondens eller tegn til lekkasje, samt generell funksjon og brannsikkerhet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Selger opplyser at pipen/skorsteinen ble rehabilitert i 2015. Det er fremlagt ordrebekreftelse/faktura fra Henriksen Peisforum Asker AS som viser levering/montering av blant annet Ø150 mm foringsrør, tilpasning av røykrør og montering av ildsted. Det er i tillegg fremlagt faktura fra Øystein Flåten, datert 18.09.2015, hvor arbeidet er beskrevet som «rehabilitering skorstein, med regntopp».

Arbeidene fremstår å ha blitt utført i forbindelse med montering/tilpasning av nye vedovner i kjeller og stue, da det ble stilt krav om rehabilitering/innsetting av rør i pipeløpet før ildstedene kunne monteres.

Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er byggesøkt, omsøkt/godkjent av kommunen, eller avsluttet med ferdigattest/brukstillatelse. Det foreligger heller ikke særskilt kontrollerklæring eller dokumentasjon på eventuell sluttkontroll av pipeløp og ildsteder utover fremlagte fakturaer/ordrebekreftelse.

Innsetting av foringsrør/stålrør i eksisterende pipeløp vurderes normalt som søknadspliktig piperehabilitering, med krav til ansvarlig foretak og formell avslutning av byggesak. Manglende dokumentasjon på byggesak og ferdigattest medfører at tiltakets formelle status, godkjenning og sluttkontroll ikke kan verifiseres fullt ut.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet bør avklares nærmere med kommunen/brann- og feiervesenet, samt eventuelt sameiet, da boligen inngår i rekkehus/sameie. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført piperehabilitering, inkludert samsvarserklæring, kontrollerklæring og ferdigattest. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tiltakets formelle status, utførelse og godkjenning, noe som øker risikoen for at arbeidet ikke er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for brann eller andre skader, samt utfordringer ved eierskifte eller forsikringsoppgjør.

Tilstandsrapport

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er kontrollert med hensyn til fuktproblematikk og risikokonstruksjoner. Vurderingen omfatter blant annet kontroll av symptomer som råte, muggvekst, redusert bæreevne, oppsprekking, deformasjoner samt tegn til fuktkrelaterte skader eller aktivitet fra insekter knyttet til fuktige miljøer.

Det er utført hulltaking i konstruksjonen der dette er vurdert som mest hensiktsmessig, typisk i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur/bunnsvill eller i tilfarergulv. I dette tilfellet ble det foretatt hulltaking i kjellerstuen under vindu, og i laggerom. Det er gjennomført fuktmålinger og visuell kontroll i åpningen, og hullet er etter undersøkelse forsvarlig lukket med egnet blindlokk.

Konstruksjonen er videre vurdert på bakgrunn av måleresultater, visuelle observasjoner, materialvalg, alder og kjente risikoforhold knyttet til byggemetoden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at fuktmålingene er foretatt i vår-/forsommerperiode. Klima- og temperaturforhold i denne perioden kan normalt medføre økt luftfuktighet og noe høyere likevektsfukt i bygningsmaterialer sammenlignet med vinterhalvåret. Mindre sesongmessige variasjoner i fuktinnhold må derfor påregnes.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill i veggkonstruksjon under vindu i kjellerstue, målt til 19 vektprosent. Til sammenligning ligger den kritiske grensen for treverk normalt rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent. Målt verdi ligger dermed i nedre del av området hvor det kan foreligge risiko for utvikling av fuktkrelaterte skader ved vedvarende fuktbelastning.

Det er i samme konstruksjon registrert bruk av dampsperre/plast og asfaltapp/ svartpapp mot grunnmur.

Forholdet indikerer fuktbelastning i konstruksjonen, og kan ha sammenheng med fuktpåvirkning fra grunnen, kapillært opptrekk, aldrende eller mangelfull drenering, utilstrekkelig utvendig fuktsikring, terrengfall mot bygningen eller begrenset uttørkingsevne i innvendige konstruksjoner.

Vegger mot terreng og rom under terreng er særlig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Innvendige dampette sjikt, som plast/dampsperre og asfaltapp/svartpapp, vurderes etter dagens byggfaglige anbefalinger som fuktteknisk utsatte løsninger i slike konstruksjoner. Slike sjikt kan redusere konstruksjonens naturlige uttørkingsevne og øke risikoen for kondensering, oppfukning, mikrobiell vekst og skjulte fuktskader i tilstøtende materialer.

Risikoen øker særlig dersom veggen er innvendig utlektet, isolert eller tildekket med organiske materialer mot grunnmur, da fukt kan bli innestengt og skjulte skader kan utvikle seg over tid.

Forholdet vurderes som en bygningsfysisk risikokonstruksjon. Videre undersøkelser og vurdering av konstruksjonens oppbygning anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og fuktforhold for å avklare omfanget av fuktbelastning og eventuelle skjulte skader. Tiltak for å forbedre drenering, utvendig fuktsikring og redusere fuktbelastning bør vurderes for å hindre utvikling av råte, mugg og andre fuktkrelaterte skader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og mulig helserisiko ved mikrobiell vekst.



Lagerrom: Tørr



Kjellerstue: Målt 19 vektprosent fuktinnhold i bunnsvill.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eierskifte bør trappene vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skader. (Jmf. punkt om HMS). Manglende vedlikehold kan medføre økt risiko for fallulykker og redusert levetid på konstruksjonen.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med innvendige malte fyllingsdører og finerdører av varierende alder og tilstand.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte dører tar i karmen ved lukking.
- Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på karm og dørbblad. Overflatebehandling og utskifting av slitte beslag kan vurderes for å forbedre funksjon og utseende. Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje, redusert funksjon og estetisk forringelse.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje fra 2024.

Rommet har våtromstapet på vegger, vinylbelegg med varmekabler på gulv, og malte plater med downlights i tak. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer, tilhørende blandebatteri samt et speilskap. Dusjsonen er etablert i hjørnet med buede glassdører og veggmontert blandebatteri. Rommet er også utstyrt med gulvstående toalett. Ventilasjonen ivaretas via en elektrisk avtrekksvifte med fuktstyring.

*Referansenivå er TEK17. Det er fremlagt fakturaer som dokumentasjon. Selger opplyser å ha vært egen prosjektleder. Ifølge opplysninger fra selger og fremlagt fakturadokumentasjon er VVS-arbeider utført av Lier Rørsenter AS / Bademiljø, arbeider med gulv, vegger og membran utført av FB Gulv, elektriske arbeider utført av Borgen Elektriske, og trearbeider utført av Thomas Wood AS. Det presiseres at fakturaer dokumenterer at arbeider er bestilt/utført, men at de ikke nødvendigvis alene dokumenterer fullstendig prosjektering, utførelse eller samsvar med gjeldende krav. Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold, selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Fallforholdene på våtrommet er kontrollert ved bruk av punkt laser, og en sluklokalisator. Målingene viser en høydeforskjell på ca. 5 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 75 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert motfall, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til mellom 10-15 mm.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet.
- Det er registrert motfall på gulvet utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres korrekt fall mot sluk, spesielt utenfor dusjsonen, for å unngå at vann blir liggende på gulvet og øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Motfall kan føre til at vannsøl eller lekkasjevann ikke ledes til sluk, noe som kan medføre vannskader på omkringliggende bygningsdeler. Til tross for avvik i fallforholdene vurderes funksjonskravet som oppfylt, ved at gulvet fortsatt leder vann mot sluk, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk med vinylbelegg som tettesjikt fra 2024. Utførelse av membranarbeidet er ikke kjent, da det kun er fremlagt faktura som dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, og dusj.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen ivaretas via en elektrisk avtrekksvifte med fuktstyring.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt luftfuktighet, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates når våtrommet er nyoppført eller nylig renovert.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller ble oppgradert samtidig med badet i 2024.

Rommet er utført med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og smartpanel i tak med innfelte downlights. Sanitærinneordningen består av en veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, varmtvannsbereider, samt opplegg for vaskemaskin. Det er forøvrig ingen varmekilde i rommet.

*Referansenivå er TEK17. Det er fremlagt fakturaer som dokumentasjon for deler av/utførte arbeider på våtrommet. Selger opplyser å ha vært egen prosjektleder. Ifølge opplysninger fra selger er fremlagt fakturadokumentasjon er VVS-arbeider utført av Lier Rørsenter AS / Bademiljø, arbeider med gulv, vegger og membran utført av FB Gulv, elektriske arbeider utført av Borgen Elektriske, og trearbeider utført av Thomas Wood AS. Det presiseres at fakturaer dokumenterer at arbeider er bestilt/utført, men at de ikke nødvendigvis alene dokumenterer fullstendig prosjektering, utførelse eller samsvar med gjeldende krav. Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold, selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og taket har smartpanel med downlights.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

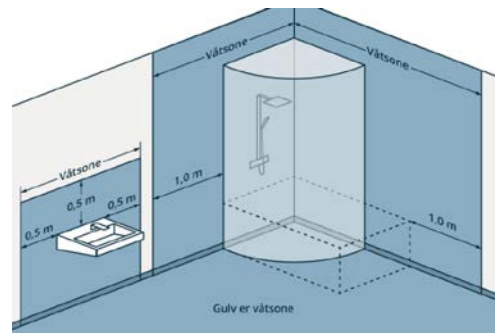
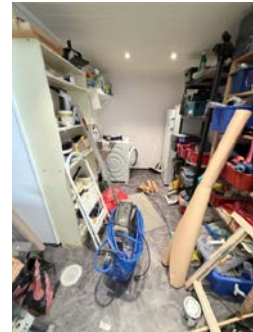
- Det er avvik:
- Det påvises uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uegnete materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er lagt vinylbelegg på gulv uten varmekabler. Fallforholdene på våtrommet er kontrollert ved bruk av punktlaser, og sluklokalisator. Målingene viser motfall og manglende fall til sluk. Høyden på dørterskelen ble målt til 170 mm.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende eller feil fall øker risikoen for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader over tid.

Det bemerkes at rommet fremdeles kan benyttes, da dørterskelen har en høyde på ca. 170 mm og dermed gir en viss oppkant/sikring mot vannutstrømning til tilstøtende rom. Etter kriteriene i gjeldende standard medfører imidlertid avviket ikke mindre enn TG3, da krav til tilfredsstillende fallforhold mot sluk ikke er oppfylt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk med vinylbelegg som tettesjikt fra 2024. Utførelse av membranarbeidet er ikke kjent, da det kun er fremlagt faktura som dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med veggmontert utslagsvask i rustfritt stål, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et sunt innemiljø. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når våtrommet er nyoppført eller nylig renovert. Det er i tillegg etablert inspeksjonsluker i rommet, som gir mulighet for kontroll av deler av konstruksjonen med hensyn til fukt. Ved kontroll via inspeksjonslukene og øvrig visuell befarings ble det ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har et klassisk IKEA-kjøkken, beliggende i et separat rom i 1. etasje fra 2016.

Innredningen har hvite, profilerte fronter, en benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Mellom benkeplaten og overskapene er det lagt fliser, og under overskapene er det montert belysning. Hvitewarene består av induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap samt oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er integrert i overskapet over platetoppen, med avtrekk ut.

*Selger opplyser at kjøkkenet allerede var oppgradert ved overtakelse, og at det ikke er fra byggeår. Det er i ettertid utført kosmetiske oppgraderinger i form av nye benkeplater, integrering av komfyr, ny veggkledning og nytt beleg. Det er videre opplyst at nye vannkraner og tilkoblinger for oppvaskmaskin ble etablert i forbindelse med at det ble lagt rør-i-rør. Opplysningene er basert på selgers informasjon og eventuell fremlagt dokumentasjon.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkkenet er utført i henhold til prinsippene i NS 3600 og baserer seg på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater, kjøkkeninnredning, benkeplate samt synlige tilkoblinger for vann og avløp. Det er gjennomført enkel funksjonskontroll av armatur og avløp. Det er ikke foretatt demontering av innredning, benkeplater, sokler eller integrerte hvitevarer. Det er heller ikke utført åpning av konstruksjoner eller kontroll av forhold bak kjøkkeninnredningen. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vanntilkobling, komfyrvakt og øvrige tekniske installasjoner er vurdert visuelt der disse er tilgjengelige. Det er videre kontrollert for forekomst av lekkasjesikring og hvorvidt krav til automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk synes ivarettatt. Eventuelle skjulte avvik eller risikoforhold som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll, kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktfølger. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktfølger ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftninger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak for å redusere risiko for brann- og vannskader.

- Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Dette vurderes å være av begrenset omfang, men avviket er et resultat av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ettermonteres komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktfølger for å redusere risikoen for brann- og vannskader, i henhold til gjeldende forskriftskrav ved oppgraderinger av kjøkkenet. Overflatene har normal bruksslitasje, noe som ikke medfører umiddelbar risiko, men det bør vurderes om utbedring er ønskelig for estetisk forbedring.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er integrert i overskapet over platetoppen, med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren har sannsynligvis begrenset gjenværende levetid som følge av alder. Det bør påregnes utskifting ved svikt eller redusert funksjon. Funksjon og kapasitet bør kontrolleres nærmere.

SPEIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje, oppgradert i 2024.

Rommet er utført med vinylbelegg på gulv, samt malte plater på vegger og i tak. Innredningen består av en enkel servantseksjon med tilhørende blandebatteri, samt gulvstående toalett. Ventilasjonen ivaretas via naturlig avtrekk med ventil i himling.

*Selger opplyser at toalettrommet ble oppgradert i forbindelse med utførte arbeider på bad og vaskerom. Arbeidenes eksakte omfang, utførelse og eventuelle tekniske installasjoner er ikke nærmere verifisert utover selgers opplysninger og eventuell fremlagt dokumentasjon. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold på befaringstidspunktet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannledninger er utført i kobber fra byggeår, og plast rør-i-rør-system fra 2024, plassert på vaskerom i underetasje. Hovedstoppekran er lokalisert via en inspeksjonsluke i samme rom.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledningene i kobber.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av de eldste kobberrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre store kostnader og følgeskader på bygningsmassen.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår og 2024. Stakeluke ble observert via inspeksjonsluke på vaskerom i underetasje.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengde eller trykkforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

! TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppvarming består av to ildsteder fra 2015, en luft til luft varmepumpe fra 2025, varmekabler bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmemefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1 Varmtvannstank

Beskrivelse

På vaskerom i underetasje er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2024

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt traue eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

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 forenklete 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

Boligens sikringsskap er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp
Kurser 12

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll i forbindelse med salget.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Selger opplyser at det elektriske anlegget ble oppgradert i 2022 av Borgen Elektriske. Arbeidene omfattet etter det opplyste utskifting av eldre sikringsskap til nytt sikringsskap, samt etablering av ny kurs til vaskemaskin og varmtvannsbereder i vaskerom.

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 07.08.2017 fra Elektriker'n Kjell Sæterøy AS for arbeider som omfattet levering og montering av downlights på soverom og bad, levering og montering av ny termostat på bad, samt tilkobling av lys over speil på bad.

Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon for det øvrige elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at øvrige deler av anlegget er utført i henhold til gjeldende krav og normer på utførelsestidspunktet. Dette kan innebære usikkerhet knyttet til utførelse, endringer og eventuell risiko for feil eller mangler i udokumenterte deler av anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. 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 Elvia gjennomførte tilsyn med det elektriske anlegget den 19.08.2022. Tilsynssaken ble avsluttet den 16.11.2022.

Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer, samt anbefaling fra aktører innen brannforebygging og elsikkerhet, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til

Tilstandsrapport

avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL).

Aktører innen brannforebygging og elsikkerhet anbefaler at det gjennomføres en utvidet elkontroll (NEK 405-2 eller NEK 405-2-3) hvert femte år for å bidra til å redusere risiko for brann og opprettholde eventuelle forsikringsrabatter. For eldre boliger, eller boliger med høyt strømforbruk, for eksempel ved lading av elbil, kan det være hensiktsmessig med hyppigere kontroll. Ved kjøp eller salg av bolig anbefales også en slik kontroll for å gi økt trygghet for at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand.

Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-l):

- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av synlige deler av dreneringssystemet og grunnmurskonstruksjonen fra utvendig terreng og eventuelt fra innvendige rom mot terreng. Det er ikke foretatt oppgraving eller destruktive inngrep, og dreneringens tilstand er derfor i hovedsak vurdert ut fra alder, type, synlige symptomer og observasjoner. Vurderingen bygger på observasjoner av terrengfall, overflatevann, fukt, saltutslag og vegetasjon langs grunnmur, samt eventuelle indikasjoner på svikt i drenering eller manglende utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er overskredet.

- Ved hulltaking i rom under terreng ble det registrert forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjonen under vindu. Det er opplyst at denne siden av bygningen ikke er redrenert. Dreneringen på denne siden vurderes derfor å være fra byggeåret, med mindre annen dokumentasjon kan fremlegges.

- Ut fra registrerte observasjoner og fuktindikasjoner vurderes det å være tegn på at drenering og/eller utvendig tettesjikt har begrenset effekt. Forholdet kan indikere redusert funksjon eller fuktbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utskifting eller forbedring av drenering og utvendig fuktsikring på den aktuelle siden av bygningen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygningsdeler, redusert innneklima og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong med såleblokk under grunnmur som fundament fra byggeår.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av tilgjengelige overflater av grunnmur fra utvendig og innvendig side, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt oppgraving eller åpning av konstruksjonen, og skjulte skader eller feil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av sprekker, riss, saltutslag, misfarging, fuktmerker og eventuelle deformasjoner, samt tegn til setninger eller bevegelse.

TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng med fall inn mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist at terreng har fall inn mot bygning.
 - Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 4 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 4 indikerer at området har moderat til høy risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering. Det vil si at området kan være utsatt for opphopning av overvann, som igjen kan føre til lokale oversvømmelser, vanninntrengning i bygninger eller kjellere, erosjon eller ustabil grunn enkelte steder, og økt belastning på overvannsnett ved kraftig nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra bygningen og eventuelt forbedre dreneringen rundt eiendommen for å lede overvann bort fra bygget. Eier informerer om at det er etablert et ledegrøft for overvann, men at tilstand og funksjonen er ukjent. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning i bygning eller kjeller, lokale oversvømmelser, erosjon, ustabil grunn og belastning på overvannsnett ved kraftig nedbør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på at både utvendige vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer, som kan føre til kostbare reparasjoner og følgeskader. Videre oppfølging og jevnlig kontroll bør vurderes for å avdekke eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker og personskafer.

Det er registrert avvik i branncelleinndelingen mellom boenhetene, observert fra loft. Det er påvist manglende tetthet/ufullstendig utførelse ved gips/brannskillende konstruksjon mellom enhetene.

Boenheter i rekkehus/sameie skal være etablert som egne brannceller. Branncellebegrensende konstruksjoner skal være utført slik at de hindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redning. Kravet omfatter også skjulte og mindre synlige deler av konstruksjonen, herunder brannskiller ført opp mot/over loft, samt tetting av fuger, skjøter, overganger og eventuelle gjennomføringer.

Manglende tetthet i brannskillende konstruksjon kan redusere brannmotstanden og øke risikoen for spredning av røyk, varme og brann mellom boenhetene. Forholdet bør utbedres med dokumentert brannteknisk løsning, herunder korrekt oppbygging og branntetting av aktuelle overganger/skjøter, slik at branncelleinndelingen mellom enhetene ivaretas.

Rømningsforhold via vindu i underetasjen må utbedres slik at løsningen gir tilfredsstillende og sikker rømning ved brann eller annen fare. Det er ikke tilstrekkelig at selve vinduet har godkjent fri åpning dersom tilkomsten til vinduet eller videre rømning til sikkert sted ikke er tilfredsstillende.

Et rømningsvindu skal normalt ha fri åpning med minimum bredde 0,50 m og minimum høyde 0,60 m, og summen av fri bredde og fri høyde skal være minimum 1,50 m. Vinduet skal kunne åpnes enkelt uten bruk av verktøy, og det skal være mulig å ta seg frem til vinduet og videre ut til sikkert sted på en forsvarlig måte. Underkant av vindusåpningen bør normalt ikke ligge høyere enn ca. 1,0 m over gulv, med mindre det er etablert tiltak som letter rømning. Dersom avstand fra underkant vindu til planert terreng er mer enn ca. 3,0 m, bør det etableres stige eller tilsvarende løsning for å lette rømning.

Forholdet gjelder derfor ikke bare vinduets størrelse, men også tilgjengelighet, betjening, plassering og sikker tilkomst/videre rømning.

Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader som følge av flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område.

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

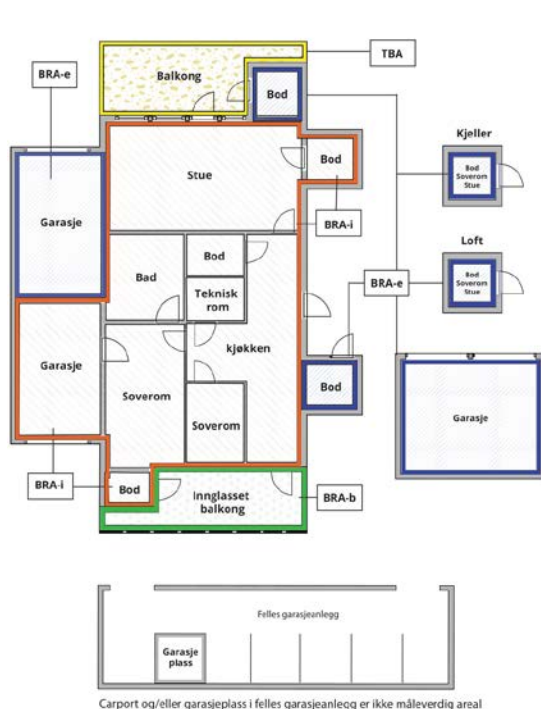
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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.



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 bod
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 målverdig 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 byggeteknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	55			55	
1.etasje	55	7		62	17
Underetasje	52			52	
SUM	162	7			17
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Hall m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.etasje	Entré, gang m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue	Utvendig bod	
Underetasje	Kjellerstue, vaskerom, lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er påvist avvik mellom godkjente/byggemeldte tegninger og dagens løsning. Deler av dagens bruk og rominndeling samsvarer ikke med fremlagt tegningsgrunnlag. Utførte tiltak/endringer vurderes å være søknadspliktige, og bruk av de aktuelle rommene forutsetter formell bruksendring/godkjenning hos kommunen. Manglende samsvar mellom tegninger og faktisk bruk medfører at rommenes lovlige status ikke kan verifiseres ut fra fremlagt dokumentasjon.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførte arbeider, herunder arbeider på bad, vaskerom, tekniske VVS-installasjoner og elektriske tilleggsarbeider. Det er i tillegg opplyst/registrert at det er utført piperehabilitering, men det er ikke fremlagt dokumentasjon eller ferdigattest for tiltaket.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	6	415		81	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Kullebunnveien 17							
Hjemmelshaver							
Skregelid Eivind							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kullebunnveien 17 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Borgen i Asker kommune. Området er etablert og består i hovedsak av småhusbebyggelse, rekkehus og lavblokker, med et rolig og skjermet bomiljø. Boligen ligger i et område med kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og fritidsaktiviteter. Nærområdet har gode kvaliteter for barnefamilier, med trygge internveier, lekeområder og nærhet til grøntarealer. Det er også gode muligheter for tur- og rekreasjonsaktiviteter i nærliggende skog- og friområder. Borgen har en praktisk beliggenhet med enkel adkomst til Asker sentrum, hvor det finnes et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og øvrige servicetjenester. Fra Asker sentrum er det gode kollektivforbindelser med tog og buss mot Oslo, Drammen og omkringliggende områder. Eiendommen har en beliggenhet som kombinerer rolige boligomgivelser med nærhet til sentrale hverdagsfunksjoner. Dette gjør boligen godt egnet for både familier og andre som ønsker en etablert og praktisk boligadresse i Asker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sameiets fellestomt er opparbeidet med interne adkomstveier, gangarealer, grøntarealer og felles uteoppholdsarealer. Tomten fremstår som tilrettelagt for normal bruk for beboerne, med arealer for adkomst, ferdsel og opphold. Utearealene består i hovedsak av asfalterte og gruslagte adkomstsoner, plenarealer, beplantning og naturlige terrengpartier. Det er etablert felles gangforbindelser mellom boligene og tilhørende uteområder. Tomten har en ordinær opparbeidelse tilpasset boligbebyggelsen, med fellesarealer som ivaretas av sameiet. Fellestomten benyttes til adkomst, rekreasjon og øvrige fellesfunksjoner for beboerne. Vedlikehold av fellesarealer, herunder grøntarealer, internveier, eventuelle lekearealer, felles belysning, murer, trapper og øvrige utvendige felles installasjoner, ligger normalt under sameiets ansvar i henhold til vedtekter og gjeldende fordelingsregler.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.06.2026		Fremvist		Nei
Boligpass	20.06.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	26.06.2026		Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. Strakt tiltak 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

rekkeverkshøyder/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 dampsperrer 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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

• 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 personopplysninger 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

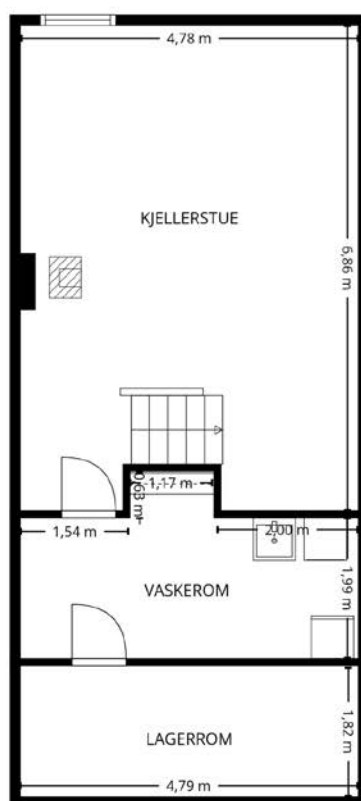
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WA1318>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

UNDERETASJE





2.ETASJE



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0061/26	

Selger 1 navn
Eivind Skregelid

Gateadresse	
Kullebunnveien 17	
Poststed	Postnr
BORGEN	1388

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 17-0061/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ES

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Initialer selger: ES

2

Document reference: 17-0061/26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er tilgjengelig i borettslag, men benytter det ikke selv.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har gjort litt snekkerarbeid selv, men ingenting som berører konstruksjonen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har felles garasje som har blitt rehabilitert. Kjenner ikke til firmaet. Har erstattet gammel platting selv. Har også byttet vinduer og dører selv.

Arbeid utført av

Ukjent, organisert av styret.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fikk montert vindu i kjellerstuen som egner seg for rømning, men har ikke søkt bruksendring. Fikk også satt inn avløp og lagt membran i vaskerom, og var ikke klar over at det burde søkes om bruksendring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM , Utført av Eurofins

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

Årsmiddelverdi Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side Sporfilm ankommet laboratoriet 28-04-2025 Høyeste årsmiddelverdi 45 Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fikk montert vindu i kjellerstuen som egner seg for rømning, men har ikke søkt bruksendring. Fikk også satt inn avløp og lagt membran i vaskerom, og var ikke klar over at det burde søkes om bruksendring.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger: ES

3

- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket ble forrige gang fornyet i 1998 for rekkehusrekken. Det må fornyes i framtiden, men ingenting er vedtatt.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Skregelid	e6428e2d7b37baa2dadcf 90568df68ffc28b32ec	05.08.2026 13:34:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0061/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utført: 18.06.26 Side 1 av 2

Kullebunn Boligsameie	Vår ref.:	534/81
Kullebunnveien 17	Type:	Sameie
1388 BORGEN	Eiere:	Eivind Skregelid
Organisasjonsnr:	971 262 311	Seksjonsnr: 81

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 2 952

Felleskostnader:	Avdrag rehab garasje ny	94
	Felles basiskostnad forsikring/vedlikehold	486
	Felleskostnad felles drift	1 817
	Renter lån rehab garasje ny	355
Objekt:	Kullebunnvn nedre plan 42, fast plass (124 - 172)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	84 659	Gjeld siste årsoppg.:	85 868
Klient ajourf. lån:	23 295 602,51	Klient gj. s. årsoppg.:	23 857 755

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137227, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2026: 6.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 261

Saldo per 18.06.2026: 14 124 134

Andel av saldo: 75 858

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2048)

Lånenummer: 96660137235, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2026: 6.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 18.06.2026: 7 532 785

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 30.09.2033)

Lånenummer: 96660137243, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2026: 6.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 18.06.2026: 1 638 683

Andel av saldo: 8 801

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2032)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Ole Johan Røstvoll
Adresse: Borgenveien 204
Postnr/-sted: 1388 BORGEN
E-post: ole.johan.rostvoll@baerum.kommune.no

Parkering: Se garasjevedektene, for ytterligere informasjon kontakt styret.

6: Ligning - 2025

Annen formue:	26 859	Gjeld:	85 868	Andre inntekter:	921
		Utgifter:	5 952		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 6/415 - seksjon:81

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utført: 18.06.26 Side 2 av 2

Kullebunn Boligsameie

Vår ref.: 534/81

Kullebunnveien 17

Type: Sameie

1388 BORGES

Eiere: Eivind Skregelid

Organisasjonsnr: 971 262 311

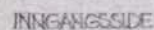
9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441930



ASKERLIAT III R-14
NYTT SOVEROM OG OPPHOLDSROM
FOR FAMILIEMEDLENER.
PLANER, SNITT, FASADE MÅL 1:200

ARK. MINAL O GARM, JOLLINGI, 1360 NIESBRU
TIF 54 81 64
TRAC. EIER SELVAGS ANNEDELSESTEGNINGER
SEHALET ASKER RUGVASEN 10KT 71

KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

Husordensregler

Beboerne plikter å følge bestemmelsene, og er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av husstaten og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husorden skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet. Det gjøres oppmerksom på at vedvarende overtredelser av husordensreglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. vedtektene § 15.

1. Regler om ro i leiligheten

Sameieren plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre. All unødig støy mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 (10:00) må unngås. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

2. Almennelike ordensregler

Barnevogner, ski, kjelker, sparkstøttinger, skotøy, yttertøy o.l. må ikke henges i trapper og ganger slik at det sjenerer andre beboere. I bodrom i første etg. er avsatt for "parkering" av barnevogner etc.

3. Banking, lufting og tørking av tøy

Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper m.v. må ikke foregå ut gjennom vinduer eller fra balkonger. Tørking av tøy på balkongene skal foregå på tørkestativ. Det er ikke tillatt med bruk av kull og tennvæske ved grilling i terrassehusene.

4. Forandringer av bebyggelsens utseende

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende sånn som f.eks. maling, antenner, varmepumper, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

5. Dyrehold

Det er anledning til å holde hund. Hunden skal til enhver tid være merket med eierens navn og adresse. Hunden skal luftes utenfor boligsameiets område. Hunden skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.

Ekskrementer skal fjernes med en gang av hundefører.

Det er ikke tillatt å anskaffe katt.

Det er ikke tillatt å la husdyr løpe fritt omkring innenfor boligsameiets område.

6. Behandling av fellesarealet

Beboerne plikter å verne om plen og andre ytre anlegg som etter hvert blir anlagt.

7. Parkering- og ferdselsregler

Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er kun tillatt ifølge oppsatte skilt. Kjøring til gangveiene inn til rekkehusene og terrassehusene skal begrenses til det helt nødvendige. Dette gjelder for alle motorkjøretøy, herunder også motorsykler og mopeder. Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen innen boligsameiets område, dette gjelder også håndverkere. Motorsykler, mopeder og sykler skal parkeres på de plasser beboerne har fått tildelt. Gjesteparkeringene er forbeholdt gjester til beboere og arbeidsfolk på oppdrag i sameiet.

8. Renhold

Beboerne må holde bodene rene og bidra til rene fellesarealer.

Styret kan ved kunngjøring bestemme vaskeordninger for fellesareal.

9. Søppel

Kommunens ordninger for avfallshåndtering er gjeldene. Ved særskilte ordninger sender styret ut informasjon om dette.

10. Garasjedører og dører til fellesrom skal til enhver tid være låst.

11. Meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

12. Det påhviler utleier et ansvar for at husordensregler følges ved fremleie.

13. Eventuelle klager over brudd på disse reglene leveres skriftlig til styret.

Sist endret på årsmøte:

14.04.2005, 22.04.2009 og 18.03.2025

VEDTEKTER

FOR

KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 6. april 1981
Sist endret på årsmøte 09.04.92, 25.03.93,
23.03.94, 18.06.97, 03.12.98, 26.04.00, 24.04.03, 22.04.04, 25.04.07, 21.04.10, 11.03.15, 21.03.18,
04.03. 2019, 11.05.2021 og 04. april 2022

§ 1.

Sameiets navn er "KULLEBUNN BOLIGSAMEIE".

Sameiet består av 236 seksjoner av eiendommen gnr. 6, bnr. 415 i Asker, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 24.09.84, tinglyst 11.10.84.

§ 2.

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jf. § 9.

§ 3.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

Ved fastsettelse av sameiebrøken legges til grunn opprinnelig innskudd for hver enkelt seksjon.

§ 4

4.1 Rett til bruk av fellesareal

Seksjonseierne har rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

4.2 Rettslig rådighet over seksjon

Salg skal meddeles forretningsfører til registrering med minst 14 -fjorten- dagers varsel før innflytning/overtakelse av seksjonen.

Utleie av seksjonen kan bare skje med styrets godkjenning, som må innhentes på forhånd, og minst 14 -fjorten- dager før leietakeren skal flytte inn i seksjonen.

Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjon/eier ved salg.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Forøvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon.

4.3 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter det til enhver tid hvilende husbanklån på eiendommen, samt etter de pantelån Husbanken tillater. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiet styre plikter å gjennomføre prioritetsviking i henhold til disse bestemmelser uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eiere.

§ 5.

For Kullebunn Boligsameie er det fastsatt egne vedtekter for bruk av garasje/parkeringsplass.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

§ 6. Innkalling til årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. For at forslag som nevnt i § 9 fjerde og femte ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Varsel om ordinært årsmøte med frist for innsending av saker som ønskes behandlet, sendes ut senest 35 dager før møtet.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

§ 7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når økte kostnader medfører økning i fellesutgiftene for inneværende år eller når minst 1/10 del av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8. Stemmerett

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommande årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 9.

På ordinært årsmøte, som skal avholdes innen utgangen av juni måned, skal behandles:

1. Informasjon fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Budsjett for kommende år.
4. Valg av styre med vararepresentanter.
5. Valg av valgkomite: Valgkomiteen i Kullebunn Boligsameie skal være en uavhengig komite av sameiere, som av habilitetsgrunner ikke samtidig skal/bør sitte i styret
6. Behandle saker som nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styreleder. Hvis styreleder ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20, annet ledd, annet punktum,
- g) vedtektsendringer

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 10.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Eierseksjonslovens §§ 38 og 39, jf. vedtektenes § 17, 3., 4. og 5. ledd.

§ 11. Styret

Til å forstå driften og forvaltningen av sameiets eiendommer og fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet styre på opptil 6 -seks- medlemmer, opptil 2 -to- fra hver grend, og med opptil 3 -tre- varamedlemmer i tillegg til styreleder som velges særskilt. Styrets funksjonstid er 2 -to- år.

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak samt føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene. Styremøter ledes av styreleder, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet avgjør møtelederens dobbeltstemme vedtaket.

§ 12. Forretningsfører

Styret engasjerer forretningsfører og ansetter andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

I felles anliggende og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett medlem i fellesskap, jfr. esl § 60.

§ 13.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 14.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

§ 15.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at styret har rett epost adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 16. Vedlikehold

a. Generelt:

Vedlikehold innenfor den seksjon som den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til påhviler den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også vedlikehold av seksjonens inngangsdører, verandadører og vinduer samt ytteride av vegg mot terrasse eller veranda.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

b. Fellesarealer og garasjer:

Sameiet har ansvar for vedlikehold av fellesarealer, installasjoner på fellesarealer, lekeplasser, gangveier, adkomstveier, parkeringsplasser og garasjeanlegg.

c. Terrasseblokker:

Alt utvendig vedlikehold er sameiets ansvar.

Vedlikehold av innvendig fellesareal, slik som oppganger, søppelboder m.v. er sameiets ansvar.

d. Rekkehus:

Utvendig vedlikehold av rekkehus er den enkelte husrekkes ansvar og påhviler seksjonseierne som bor i vedkommende rekke. Dette gjelder imidlertid ikke for vedlikehold av vegger og tak på påbygg til rekkehus. Vedlikehold av disse påligger den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av bygning som kun inneholder boder, tilligger de seksjonseierne som disponerer bodene.

e. Fordeling av utgifter:

Utgifter til vedlikehold av rekkehus som faller utenfor den enkelte seksjonseiers ansvar fordeles likt mellom seksjonseierne i rekkehuset.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold av terrasseblokkene fordeles mellom seksjonseierne i terrasseblokkene etter sameiebrøken.

Øvrige utgifter til vedlikehold som faller inn under sameiets ansvar fordeles mellom alle seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

Utgifter til bygningsmessig vedlikehold som utelukkende gjelder en gruppe seksjonseiers seksjoner fordeles likt mellom disse seksjonseierne.

Vann- og avløpsavgift fordeles etter m².

Forsikringspremie og utgifter til varmt vann fordeles etter seksjonseierbrøken.

Sameiets øvrige utgifter fordeles likt mellom seksjonseierne.

f. Vedlikeholdsfond

f.1 Terrasseblokkene skal ha et felles vedlikeholdsfond som skal dekke felles vedlikehold i alle terrasseblokkene, ref. pkt c. ovenfor. Innskudd til fondet gjøres sammen med innbetaling av fellesutgifter til sameiet og innskuddet fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Innskudd og disponering av fondet besluttet ved alminnelig flertall i årsmøte. Styret iverksetter vedlikehold i overensstemmelse med beslutninger fattet i årsmøtet.

f.2 For rekkehusene skal det være et eget vedlikeholdsfond for hver husrekke til dekning av fremtidige utvendige vedlikeholdsutgifter på vedkommende rekke, ref. pkt d. Innskuddet til fondene gjøres sammen med innbetaling av fellesutgifter til sameiet og innskuddet fordeles likt mellom seksjonseierne i husrekken.

Innskudd og disponering av fondene besluttet ved enighet mellom alle seksjonseierne i husrekken. Beslutning om uttak eller innskudd gjøres ved at skriftlig melding signert av alle seksjonseierne i rekken sendes sameiets styre som videreformidler til forretningsfører.

Ved uenighet mellom seksjonseierne i husrekken om innskudd eller disponering av fondet kan saken forelegges sameiets styre. Et innskudd eller et uttak fra fondet kan da bare foretas dersom beslutningen støttes både av et flertall av seksjonseierne i rekken og av styrets flertall. Uttak fra fondet uten enighet fra alle seksjonseierne i husrekken skal bare bifalles av styret hvis det fremgår å være et klart vedlikeholdsbehov for å motvirke at bygningens tilstand forringes.

Dersom et fond ikke har full dekning for det vedlikehold som er besluttet fordeles det overskytende likt på hver seksjonseier i rekken.

§ 17.

A konto beløp:

Styret fastsetter å-konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier. Unnlattelse av å-betale de utlignende andeler av fellesutgifter etter advarsel, kvartalsvis å-konto beløp eller mer, anses som vesentlig mislighold.

Pålegg om salg:

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 38 i lov om eierseksjoner. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdslovens §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdslovens § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

Fravikelse:

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 i lov om eierseksjoner om salg. Begjæringen settes fram for tingretten.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 18.

Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at bygning og uteareal blir holdt i ordentlig stand.

Ansvar for tilstrekkelig forsikring av den enkelte bygning tilligger sameiet v/styret.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 19.

Før påbygging eller ombygging kan påbegynnes, skal det sendes ut nabovarsel såvel som til samtlige i vedkommende husrekke, som til sameiet v/styret. Bestemmelsene om byggetillatelse nabovarsel i plan- og bygningsloven skal følges.

Frist for nabovarsel skal ikke være kortere enn 14 dager regnet fra postverkets datostempel.

Den første seksjonseier i rekken som vil foreta utvendig på- og ombygging, plikter å innhente skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere i rekken. Dokumentasjonen for dette skal forelegges styret før arbeidet igangsettes. Enhver utvendig på- og ombygging er normgivende for rekken og skal følges av samtlige ved eventuelle senere på- og ombygginger.

§ 20.

Forutsetningene for påbygging er at bygningene i en husrekke gis en utforming, farge og materialbruk som ikke avviker fra den opprinnelige bebyggelsen.

Farge og materiale skal godkjennes av styret og bygningsrådet i Asker.

Ingen kan forpliktes til påbygging.

Byggeperioden skal være begrenset til 6 måneder fra byggestart.

Utvendig byggearbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager, samt fra kl. 20.00 - 07.00 på hverdager.

Fasadeendring og skifte av farge m.m. som ET ALMINNELIG FLERTALL (vedtatt årsmøte 09.04.92) i en husrekke er blitt enige om, skal meddeles styret og kan ikke iverksettes før styrets samtykke foreligger.

I tilfelle brann skal det gjenoppføres tilsvarende bolig. Gjenoppbyggingen må påbegynnes senest ett år etter brannen.

Tilbyggene skal ved oppstart meldes til styret og til forsikringsselskapet som sameiet til enhver tid benytter slik at sameiets totale eiendomsmasse er oppdatert og underlagt gjeldende forsikring.

Den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for å påse at ikke byggearbeidene medfører brudd på de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenning av den opprinnelige bebyggelse. Den enkelte seksjonseier er likeledes fullt ut ansvarlig for at bygge- og brannforskriftene blir overholdt. En godkjenning fra styret medfører således intet fritak for dette.

Alle kostnader forbundet med på- og ombygging skal bæres av utbyggeren.

Alle skader som påføres sameiets veier og grøntanlegg ved påbygg o.l. skal gjenopprettes fortløpende.

§ 21.

Opparbeidelse av hage og inngjerding lenger enn 7 meter fra opprinnelig murliv på rekkehus er ikke tillatt. Det skal dog være minimum 3 meter passasje målt fra midtlinje i friarealet mellom rekkehusene.

På inngangsside går disponibelt areal fram til veikant, felles adkomstvei.

På de forannevnte arealer har vedkommende seksjonseiers eksklusiv bruksrett for seg og sine rettsetterfølgere. For bruksretten skal det ikke betales vederlag til sameiet.

Forannevnte bruksrettigheter endrer ikke sameiebrøken.

På terrassehusenes inngangsside gis leiligheter i 1. etg. den samme eksklusive bruksrett fram til veikant, felles adkomstvei på følgende betingelser:

- Gjerde vedlikeholdes og utskiftes av den enkelte leieboer.

- Snø fra overliggende leiligheter kan deponeres på arealet. Skade på vegetasjon på grunn av ovennevnte erstattes ikke.
- Dersom felles adkomstvei må utvides, stilles nødvendig areal til disposisjon uten vederlag.

Når snø fra overliggende leiligheter deponeres på bakken, må beboeren forsikre seg om at dette kan skje uten fare for å påføre skade på personer eller dyr. Den som deponerer snøen har det fulle ansvaret for eventuell skade som oppstår på mennesker eller dyr.

Det er forbudt å sette opp trampoliner på sameiets eiendom. Forbudet gjelder ikke areal hvor vedkommende sameier har eksklusiv bruksrett i henhold til vedtektene. Sameier som setter opp trampoline, på areal med eksklusiv bruksrett, er ansvarlig for eventuelle erstatningskrav i tilknytning til bruk av trampolinen som følge av økonomisk tap eller skader på mennesker, dyr eller løsøre.

§ 22.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	415	Festenr.		Seksjonsnr.	81
Adresse	Kullebunnveien 17, 1388 BØRGEN								

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
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid
- ☑ Kommuneplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 272 m ² Arealbruk Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 112 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_1
	Delareal 279 m ² KPHensynsonenavn H370_2 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal	73 953 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	161 m ²
KPHensynsonenavn	H370_1
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	74 249 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	73 977 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

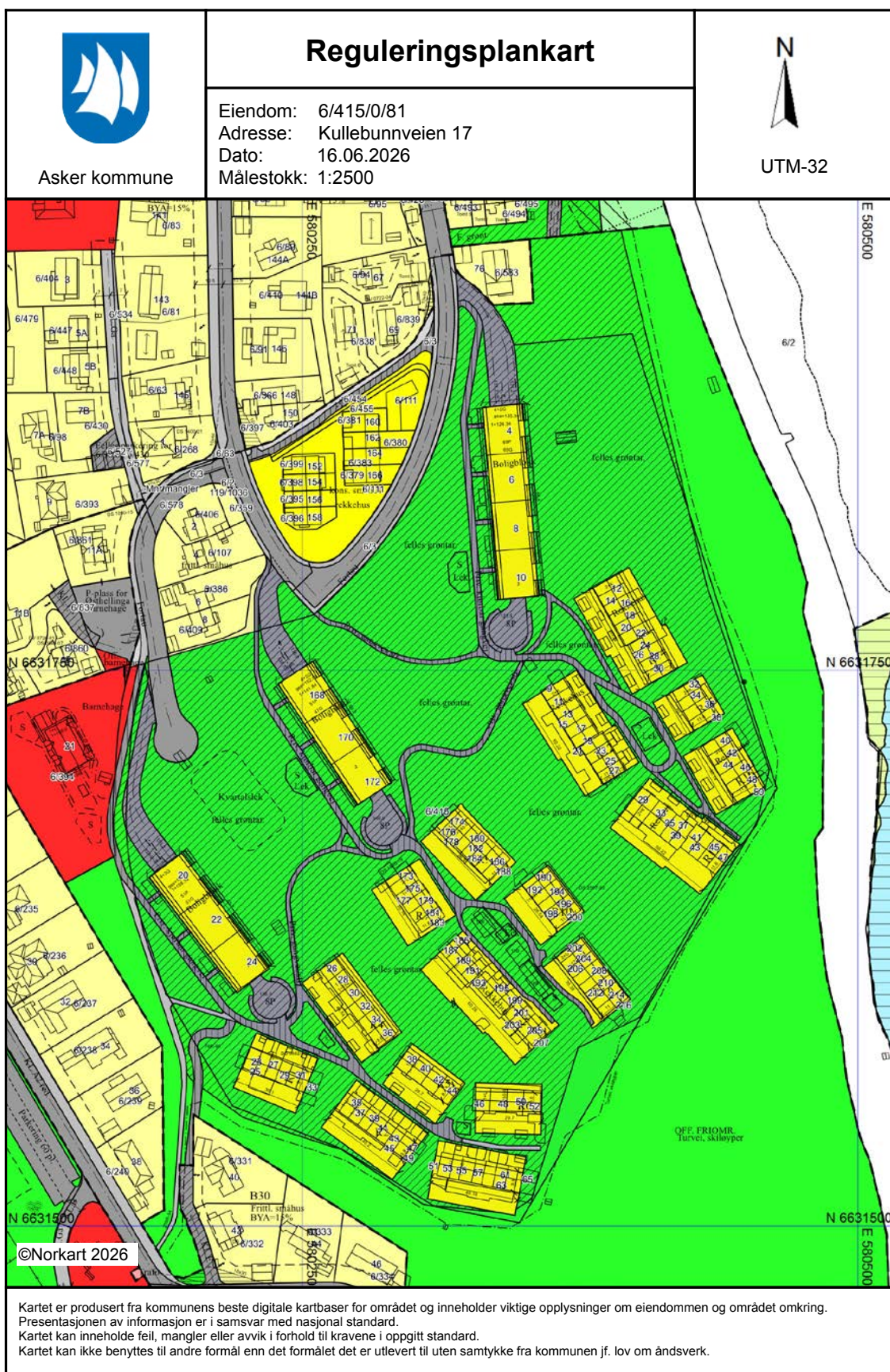
Id	022023
Navn	Askerlia 3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.1972
Delarealer	Delareal 4 072 m ² Formål Privat veie
	Delareal 45 582 m ² Formål Felles grøntareal
	Delareal 106 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 259 m ² Formål Felles parkeringsplass
	Delareal 2 656 m ² Formål Felles avkjørsel

Delareal	1 006 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R4
Delareal	82 m ²
Formål	Gang-/sykkelvei
Delareal	547 m ²
Formål	Felles lekeareal
Delareal	1 513 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R8
Delareal	1 065 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R2
Delareal	671 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R5
Delareal	671 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R6
Delareal	1 437 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R13
Delareal	514 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R15
Delareal	3 975 m ²
Formål	Blokkbebyggelse
Delareal	808 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R1
Delareal	71 m ²
Formål	Gangvei
Delareal	1 436 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R14
Delareal	1 437 m ²
Formål	Offentlig friområde
Delareal	910 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R9
Delareal	1 436 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R12
Delareal	719 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R11
Delareal	767 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	R16

Delareal 664 m²
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R10

Delareal 1 077 m²
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R3

Delareal 772 m²
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R7



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig barnehage
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Frrområder
	Park
	Turveg
	Anlegg for idrett og sport
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunaltekr
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Sikringsgjerd
	Målelinje/Avstandlinje
	Midtlmje vassdrag
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

Nabolagsprofil

Kullebunnveien 17 - Nabolaget Kullebunn - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Østhellings Linje 294	4 min 0.2 km
Bondivann stasjon Linje L1	7 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.3 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	9 min 0.7 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	24 min 1.9 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Asker videregående skole 486 elever	9 min 3.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min 4.5 km

«Et rolig område med nærhet til byen og marka. Togstasjon rett ved.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

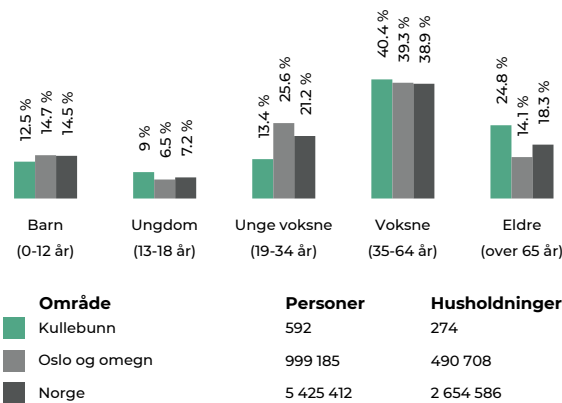
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Østhellings barnehage (1-6 år) 36 barn	6 min 0.4 km
Lilleborgen barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 0.8 km
Åpen barnehage Borgen	13 min

Dagligvare

Coop Extra Borgen PostNord	8 min 0.6 km
Kiwi Bondi PostNord	16 min 1.4 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk

Lite trafikk 92/100

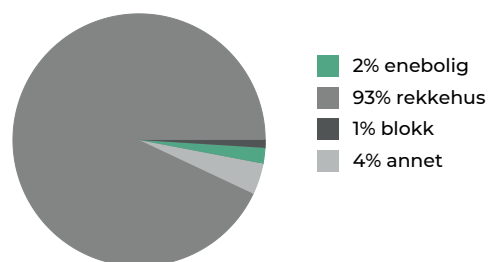
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

🏃 Kullebunn Boligsameie, Ballbinge Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏃 Rønningen skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.6 km
🚴 Actic Asker	22 min 🚶
🚴 EVO Asker Sentrum	8 min 🚶

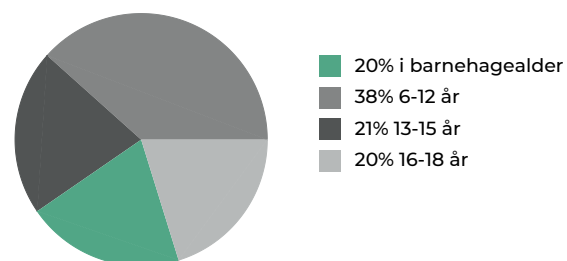
Boligmasse



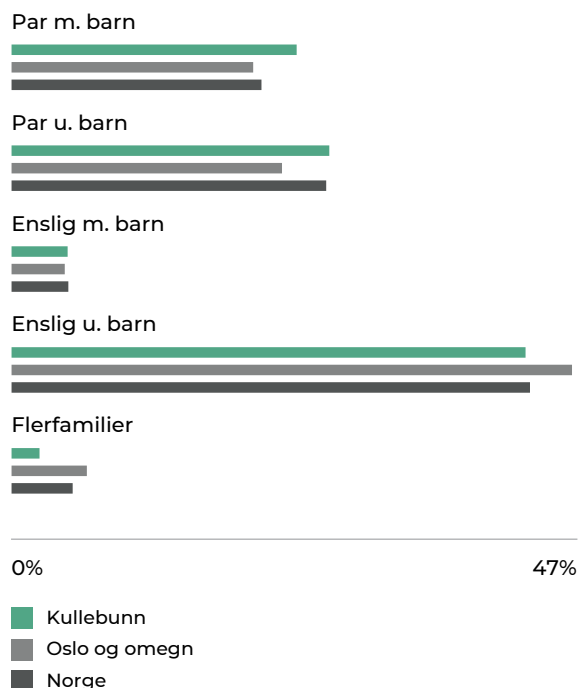
Varer/Tjenester

🏪 Trekanten Asker	9 min 🚶
🏪 Apotek 1 Hagaløkka	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

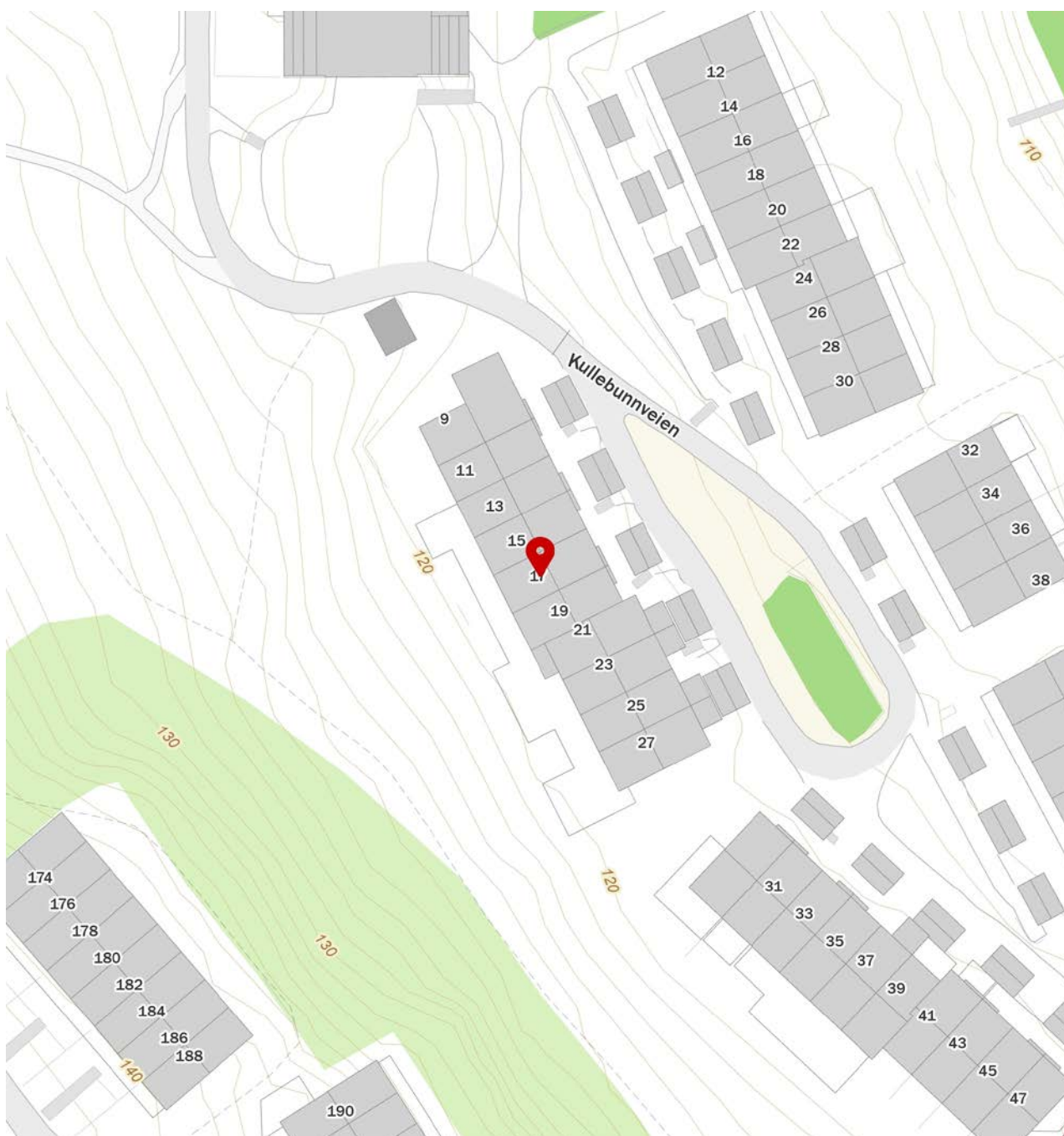
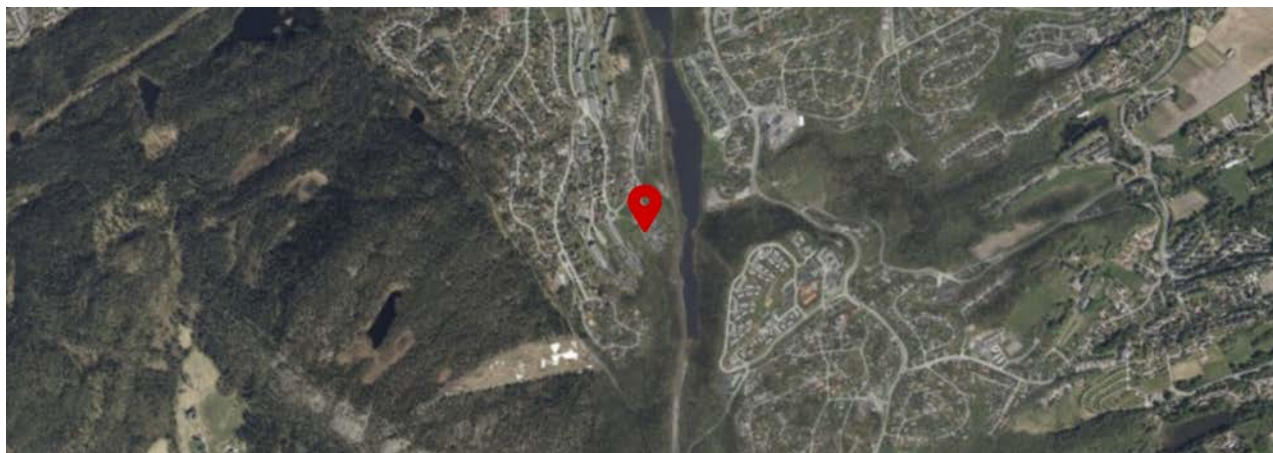


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



Adresse

Kullebunnveien 17, 1388 BORGEN

Dato for energimerking

17.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-322180

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

149829229

Gårdsnummer

6

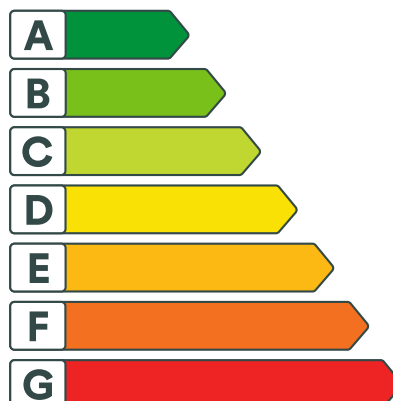
Bruksnummer

415

Seksjonsnummer

81

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

162,0 m²

Oppvarmet bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

178,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

194,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år

31 265 kWh



Kullebunnveien 17, 1388 BORGEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kullebunnveien 17, 1388 BORGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

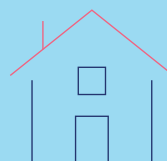
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0061/26

Adresse: Kullebunnveien 17, 1388 BORGEN, gnr. 6, bnr. 415,
snr. 81 i Asker kommune.

Kontaktperson: Madeleine Lauritzen

Tlf: 954 17 808

Epost: madeleine@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/