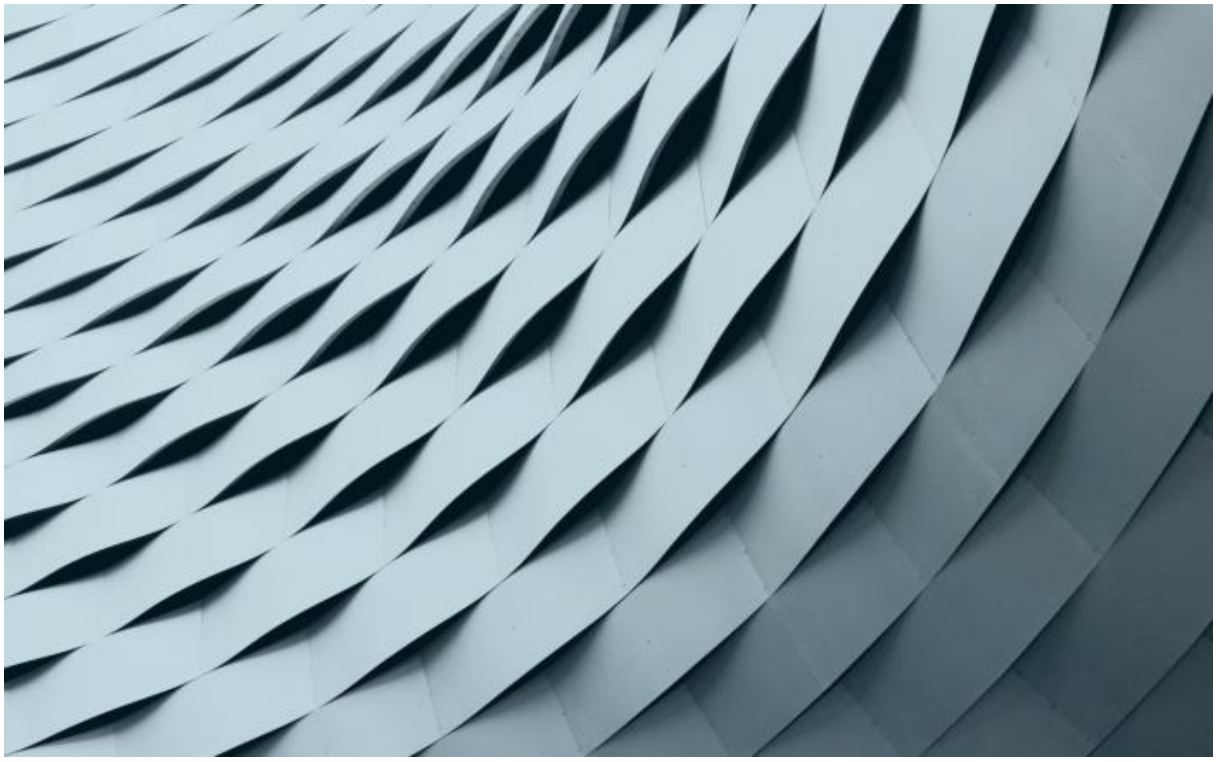
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Vestre Hals 37, 1397 NESØYA
ASKER kommune
gnr. 40, bnr. 124, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3390 **Eiendomsverdi ref nr:** HE1221

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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.

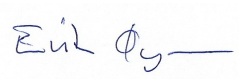
Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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



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 som minimum 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 fremstår som velholdt, pen og med lite eller ingen bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Tomannsbolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Profilert ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås). Balkong-/hagedører med glassfelt. Leddet kjøreport til garasjen. Porten kan betjenes med fjernkontroll.

Skråtak i trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er bygget inn og ikke direkte tilgjengelig for inspeksjon. Synlig fluenetting (lufting) oppunder takrennen utvendig.

Platetekking i stål. Sveiset banebelegg (takpapp, membran) på karnapp. Ukjent type undertaksmembran.

Bindingsverkvegger med malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår. Takvinduer fra Velux på det ene rommet oppe. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. Vinduene styres med fastmontert fjernkontroll.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er montert snøfangere.

To markterrasser. En med platting i tre og terrasserte trinn/sitteplasser. Steintrapp opp i hagen. Terrassen er på ca. 23 m². Terrassen er omtrent vestvendt. Terrasse i hagen med flis og pergola. Terrassen er på ca. 21 m².

INNVENDIG Gå til side

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Gulv: Lakkerte gulv av herdet tre fra Bjelin. Fliser i gangen nede. Veggflater: Malte glatte flater. Himling: Malte flater.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk i glass. Håndløper i tre på begge sider av trappen. LED-lys i håndløperen på den ene siden av trappen.

Profilerte innerdører med terskler. Brannklassifisert dør inn til garasje.

Oppvarming: Det er montert vannbåren gulvvarme i alle rom som varmekilde. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot vaskerommet. Det er mulig å ta hull eksempelvis ved døren, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Våtrommet har balansert ventilasjon. Overstrømming under døren for tilluft.

Våtrom › 1. etasje › vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og trommel under benkeplate. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak kum, vaskemaskin som den mest fuktutsatte delen av rommet, vender mot nabo og delvis mot tilliggende bad. Det er mulig å ta hull eksempelvis i gangen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 2. etasje › Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Det er fremlagt ferdigattest på boligen. Boligen er bygget etter regelverk med krav til uavhengig kontroll. I de tilfellene hvor bygget er bygget etter regelverk med krav til uavhengig kontroll så skal

Beskrivelse av eiendommen

ferdigattest vurderes som god nok dokumentasjon.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Loft › bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og overstrømming under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Keramikk benkeplate med underlimt oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med innebygget ventilator. To innebyggede stekeovner i høyskap. To integrerte kjøleskap/fryser og to oppvaskmaskiner. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Innebygget ventilator i koketoppen. Avtrekksventil i himling med konstant avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i boligen. Rørskap er plassert i soverom på loftet og i vaskerom i 1. etg. Rørskap har samlestokker, drensåpning ut på våtrom for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Inntaksrør med hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.).

Sikringsskap i vaskerommet med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 30 kurser. Overbelastningsvern på 63 A. Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i huset fra 2025. Utførende entreprenør er Sterkstrøm AS.Det er fremlagt bruksinstruks fra Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS på røranlegget.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad, vaskerom og kjøkken. Elektrisk avtrekksventil i garasjen. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i oppholdsrom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i garasjen. Eier opplyser at det er tegnet abonnement på filtere som kommer i posten ved behov.

Varme i gulvene tilkoblet vannbåren varme. (Bergvarmeanlegg, ref. eier). Anlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal.

Det er opplyst at det er montert varmepumpe koblet til bergvarme. Bereder og varmepumpe er plassert i vaskerommet. Dette igjen forsyner gulvvarme i boligen. Eier opplever ikke problemer med anlegget.

Bereder på ca. 190 liter plassert på vaskerommet. Berederen er er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent).

Brannvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell. (Ref. eier).

Synlig knotteplast (grunnmursplate) med klemlist på muren utvendig. Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Det er støpt plate på grunn.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer, terrasser og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredsstillende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

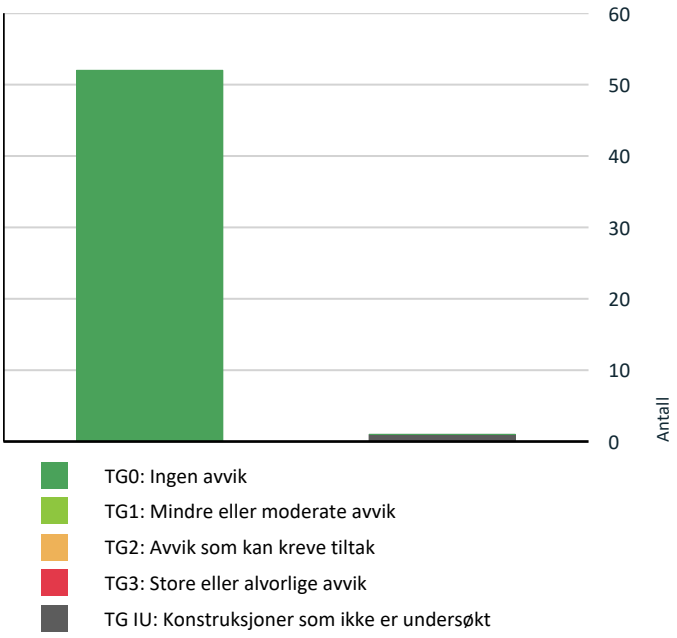
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er tilsendte byggetegninger.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite eller ingen bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Platetekking i stål.

Sveiset banebelegg (takpapp, membran) på karnapp.

Ukjent type undertaksmembran.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå og takvindu, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket.

Årstall: 2025

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er montert snøfangere.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Bærum Blikk og Ventilasjon AS har utført blikkenslagerarbeidene på boligen. (Ref. fdv).

Årstall: 2025

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Skråtak i trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er bygget inn og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlig fluenetting (lufting) oppunder takrennen utvendig.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverkvegger med malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inspisert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes. Det er fremvist produktdatablad fra Bergene Holm AS på kledning.

Årstall: 2025



Musesperre bak panel.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

Takvinduer fra Velux på det ene rommet oppe. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. Vinduene styres med fastmontert fjernkontroll.

Det er fremvist produktdatablad på vinduer og takvinduer. (Uldal og Velux).

Årstall: 2025

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse
Profilert ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås).

Balkong-/hagedører med glassfelt.

Leddet kjøreport til garasjen. Porten kan betjenes med fjernkontroll.

Dørene er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

TG 0 Terasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

To markterrasser. En med platting i tre og terrasserte trinn/sitteplasser. Steintrapp opp i hagen. Terrassen er på ca. 23 m². Terrassen er omtrent vestvendt.

Terrasse i hagen med flis og pergola. Terrassen er på ca. 21 m².

Årstall: 2025



Terrasse

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Lakkerte gulv av herdet tre fra Bjelin. Fliser i gangen nede.

Det er fremvist vedlikeholdsanvisning på gulv fra Bjelin. Murmester Calle Andersen As har lagt flis.

Årstall: 2025

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater: Malte glatte flater. Himling: Malte flater.

Årstall: 2025

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

1. etg., målinger i stue: 0 (null) mm. over 2 meter og ca. 1 mm. gjennom hele rommet. Gang/entré: 0 mm. over 2 meter og ca. 1 mm. gjennom hele rommet. Trinn på ca. 27 cm. inn til garasjen fra vaskerommet.

2. etg., målinger i stue: 1 mm. over 2 meter og ca. 0 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 0 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Trinn på ca. 10 cm. fra tv- stuen og ned i spisestue/kjøkken:

Loft, målinger i det største soverommet: 2 mm. over 2 meter og ca. 0 mm. gjennom hele rommet. Tv- stue: 0 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

For TG 1 er største tillatte avvik er opptil 15 mm. lokalt og 30 mm. gjennom hele rom.

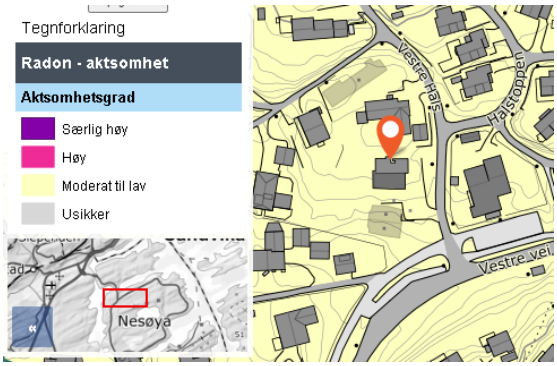
Årstall: 2025

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).



Skjermdump radonkart.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk i glass. Håndløper i tre på begge sider av trappen. LED-lys i håndløperen på den ene siden av trappen.

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. Brannklassifisert dør inn til garasje.

Det er fremvist fdv fra Kloppen Trevare på dørene.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert vannbåren gulvvarme i alle rom som varmekilde. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er fremlagt en beskrivelse fra Murmester Calle Andersen på membran, flis, lim og fugemasse.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest på boligen. Boligen er bygget etter regelverk med krav til uavhengig kontroll. I de tilfellene hvor bygget er bygget etter regelverk med krav til uavhengig kontroll så skal ferdigattest vurderes som god nok dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluket på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 18 mm.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD

TG 0 Type vanntett sjikt/membran

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og på vegger.

Det er fremlagt produktdatablad på Schönox produkter.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har sluk med klemring.

Årstall: 2025



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med håndusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Overstrømming under døren for tilluft.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



Test av avtrekk. Papiret henger.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot vaskerommet. Det er mulig å ta hull eksempelvis ved døren, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og trommel under benkeplate. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er fremlagt en beskrivelse fra Murmester Calle Andersen på membran, flis, lim og fugemasse.

Årstall: 2025

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest på boligen. Boligen er bygget etter regelverk med krav til uavhengig kontroll. I de tilfellene hvor bygget er bygget etter regelverk med krav til uavhengig kontroll så skal ferdigattest vurderes som god nok dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har malte veggflater og malt himling.

Årstall: 2025

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme. Membran er synlig trukket opp på terskel. Punktsjekk/stikkmål med vater viser fall mot sluket rundt sluket. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 8 mm. Høyde på terskel er ca. 25 mm.

Gulvet har områder som er omtrent i vater (mot garasjedøren). Det er skjønnsmessig vurdert at eventuelle lekkasjer fra installasjoner vi ledes mot sluk.

Årstall: 2025

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Type vanntett sjikt/membran

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det er opplyst at det er benyttet malingsystem for våtrom på veggflater.

Det er fremlagt produktdatablad på Schönox membranprodukt på gulv.

Årstall: 2025

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.

Årstall: 2025



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har kum i benkeplate og opplegg for trommel og vaskemaskin under benkeplate.

Årstall: 2025

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2025



Overstrømming under døren for tilluft.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak kum, vaskemaskin som den mest fuktutsatte delen av rommet, vender mot nabo og delvis mot tilliggende bad. Det er mulig å ta hull eksempelvis i gangen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er fremlagt en beskrivelse fra Murmester Calle Andersen på membran, flis, lim og fugemasse.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest på boligen. Boligen er bygget etter regelverk med krav til uavhengig kontroll. I de tilfellene hvor bygget er bygget etter regelverk med krav til uavhengig kontroll så skal ferdigattest vurderes som god nok dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluket på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 23- 25 mm. Høyde på terskel er ca. 28 mm.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD

TG 0 Type vanntett sjikt/membran

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og på vegger.

Det er fremlagt produktdatablad på Schönox produkter.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har to slukrenner i dusjen.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



Slukrenne.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. To dusjbatterier med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2025



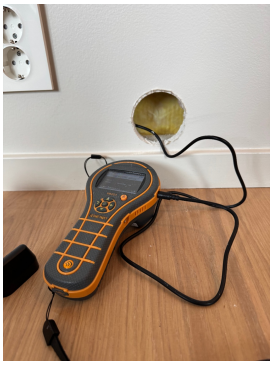
Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er fremlagt en beskrivelse fra Murmester Calle Andersen på membran, flis, lim og fugemasse.

Årstall: 2025

LOFT > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest på boligen. Boligen er bygget etter regelverk med krav til uavhengig kontroll. I de tilfellene hvor bygget er bygget etter regelverk med krav til uavhengig kontroll så skal ferdigattest vurderes som god nok dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2025

LOFT > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluket på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 25 mm.

Årstall: 2025

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Type vanntett sjikt/membran

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og på vegger.

Det er fremlagt produktdatablad på Schönox produkter.

Årstall: 2025

LOFT > BAD

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Slukrenne i dusjen.

Årstall: 2025



Slukrenne i dusjen

LOFT > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskesøyle. Veghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Årstall: 2025

LOFT > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og overstrømming under døren.

Årstall: 2025

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Keramikk benkeplate med underlimt oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med innebygget ventilator. To innebyggede stekeovner i høyskap. To integrerte kjøleskap/fryser og to oppvaskmaskiner. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Årstall: 2025

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Innebygget ventilator i koketoppen. Avtrekksventil i himling med konstant avtrekk.

Årstall: 2025

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

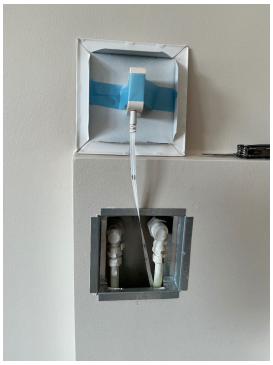
Beskrivelse

Det er rør i rør system i boligen. Rørskap er plassert i soverom på loftet og i vaskerom i 1. etg. Rørskap har samlestokker, drensåpning ut på våtrom for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Inntaksrør med hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

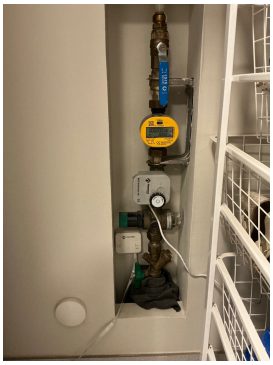
Det er fremlagt bruksinstruks fra Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS på røranlegget.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



Til utekran. Lekkasjesensor montert.



Inntak med stoppekran på vaskerom.



Merkede kurser til den vannbårne gulvvarmen.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.).

Årstall: 2025

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad, vaskerom og kjøkken. Elektrisk avtrekksventil i garasjen. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i oppholdsrom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i garasjen. Eier opplyser at det er tegnet abonnement på filtere som kommer i posten ved behov.

Årstall: 2025

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er opplyst at det er montert varmepumpe koblet til bergvarme. Bereder og varmepumpe er plassert i vaskerommet. Dette igjen forsyner gulvvarme i boligen. Eier opplever ikke problemer med anlegget.

Årstall: 2025

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder på ca. 190 liter plassert på vaskerommet. Berederen er er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent).

Årstall: 2024

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Varme i gulvene tilkoblet vannbåren varme. (Bergvarmeanlegg, ref. eier). Anlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal.

Årstall: 2025

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i vaskerommet med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 30 kurser. Overbelastningsvern på 63 A.

Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i huset fra 2025. Utførende entreprenør er Sterkstrøm AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av Plejd styringssystem, opplegg utelys m.m. fra 2026. Utførende er Brødrene Kolstad AS.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Elbillader i garasjen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell. (Ref. eier).

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Synlig knotteplast (grunnmursplate) med klemlist på muren utvendig.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Årstall: 2025

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt plate på grunn.

Selve platen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Den ligger under gulvbelegg. TG er satt på alder.

Årstall: 2025

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer, terrasser og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredsstillende.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

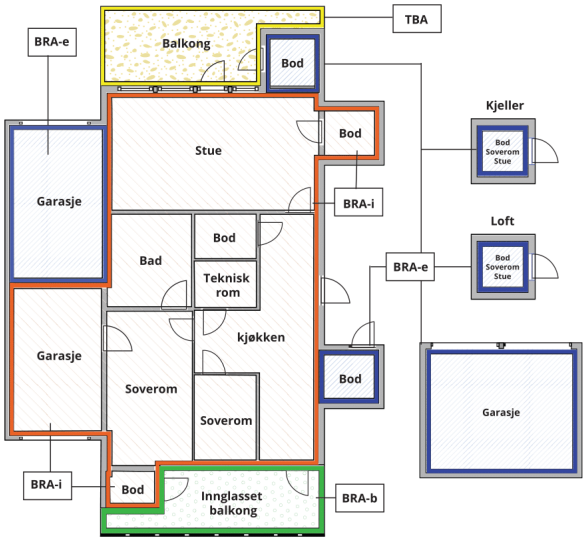
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	87			87	44		87
2. etasje	90			90			90
Loft	77			77		12	89
SUM	**254**				**44**	**12**	**266**
SUM BRA	**254**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, stue, hall, vaskerom, garasje		
2. etasje	Bad, kjøkken, soverom, stue, trapperom, garderobe		
Loft	4 soverom, bad, gang		

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 242 cm. i stuen. Ca. 250 cm. i stuen i 2. etg.

På loftet er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet (GUA) er på ca. 89 m² samlet. 12 m² er medtatt som areal med lav høyde (ALH). Laveste målte høyde er ca. 107 cm. Høyeste målte høyde er ca. 278 cm.

To terrasser (TBA) avrundet til 23 og 21 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er tilsendte byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bygg i 2025

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Steffen Fidjeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	40	124		1	382.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vestre Hals 37

Hjemmelshaver
Fidjeland Steffen

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av tomannsbolig beliggende på Nesøya. Området har god dekning av skoler og barnehager. Kort vei til sjøen og friområder. Nærmeste matforretning er Kiwi Nesøya.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.06.2026	På el.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	
2	27.06.2026	
3	03.07.2026	Lagt inn samsvarserklæring.
4	06.07.2026	
5	06.07.2026	Rettet skrivefeil

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Vestre Hals 37, 1397 NESØYA

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vestre Hals 37	Vestre Hals 37	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Nybygg. Juni 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden Juli 2025

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

Informasjon om selger

Selger

Fidjeland, Steffen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var noe slakt fall i dusjen i 2.etg. Dette er utbedret av utførende på reklamasjon.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedret noe slakt fall i dusj. Reklamasjonssak.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Calle Andersen Murmester AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet vippebrytere til plejd med dimming. Klargjøre (terminere) eksisterende datakabler. Opplegg utelys og strøm. Opplegg benkelys i hagestue og på vaskerom.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BRØDRENE KOLSTAD

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert vask og avløp i Hagestue og Vaskerom/Teknisk rom

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VITO Teknisk Entreprenør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det bygges en tomannsbolig på naboeiendommen. Estimert ferdig i slutten av 2026.

Adkomst på nordsiden er endret/oppgradert etter ferdigattest og overlevering fra entreprenør.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen ble oppført og overtatt som nybygg i 2025. Svarene i egenerklæringen er basert på min kjennskap til boligen etter overtakelsen.

Ansvarlige hovedentreprenører ved oppføringen var:
– Mesterhus Asker og Bærum v/Fink og Henning Bygg AS – oppføring av boligen
– Tore Haraldstad & Co AS – grunnarbeider

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Steffen Fidjeland	**2026-07-02**

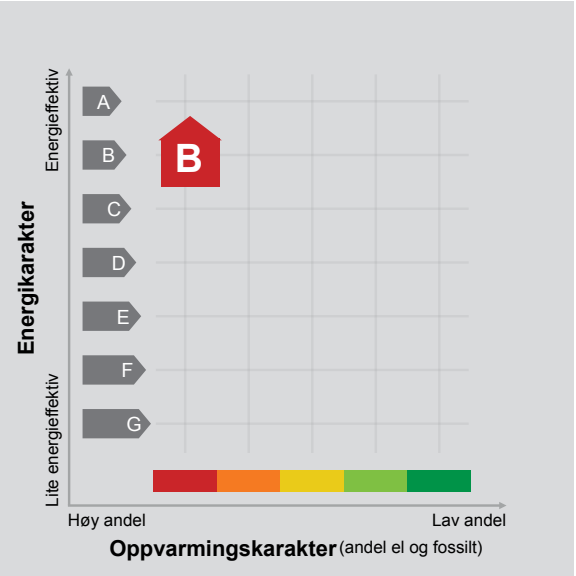
Identification

Steffen Fidjeland

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Hals 37
Postnummer	1397
Sted	NESØYA
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	124
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301280477
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100410
Dato	01.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	250
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Asker kommune

Mesterhus Asker og Bærum AS
Rudssletta 90
1351 RUD

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Sigurd Von Løwensprung Snarset	2023/2961-30	40/124/0/1	30.06.2025

Delegasjonssak

40/124,40/124/0/1,40/124/0/2 Vestre vei 11 - Ferdigattest - Nybygg vertikaldelt 2-mannsbolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 19.06.2025.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2023/2961. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Mesterhus Asker og Bærum AS

Kopi til
Marianne Fidjeland

Sameieavtale for Vestre Hals 37 og 39

Denne avtale har til hensikt å gi oversikt over felles- og private områder, samt fordeling av ansvar og rettigheter på eiendommen. Avtalen gjelder for eierseksjonene Vestre Hals 37 og 39, 1397 Nesøya. Følgende vedtekter er gjeldende for sameiet:

Vedtekter for eierseksjonssameiet Vestre Hals 37 og 39.

§ 1. Eiendommen

Eiendommen Vestre Hals 37 og 39, 1397 Nesøya, gnr. 40 bnr. 124 i Asker kommune, skal seksjoneres og for fremtiden være et sameie med 2 seksjoner.

§ 2. Rettslig råderett

Sameiet skal bestå av 2 boligseksjoner. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Den enkelte sameier har videre disposisjons- og råderett over angitt tomteareal i henhold til vedlagt seksjoneringskart kalt «Vestre Hals 37 og 39 - Seksjoneringskart» datert 12.12.2024. Seksjoneringskartet vedlegges vedtektene og anses som en del av vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har rett til å sette opp gjerde eller hekk for å avgrense sitt tomteareal i henhold til disse vedtektene og vedlagt seksjoneringskart.

§ 3. Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiebrøken er 1/2 på hver seksjon.

§ 4. Styringsorgan

Sameiets styre skal bestå av 2 medlemmer – en fra hver seksjon.

§ 5. Lov om eierseksjoner.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

§ 6. Særlige bestemmelser.

Private seksjoner

- Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av sin seksjons bygningskropp og hagearealer.

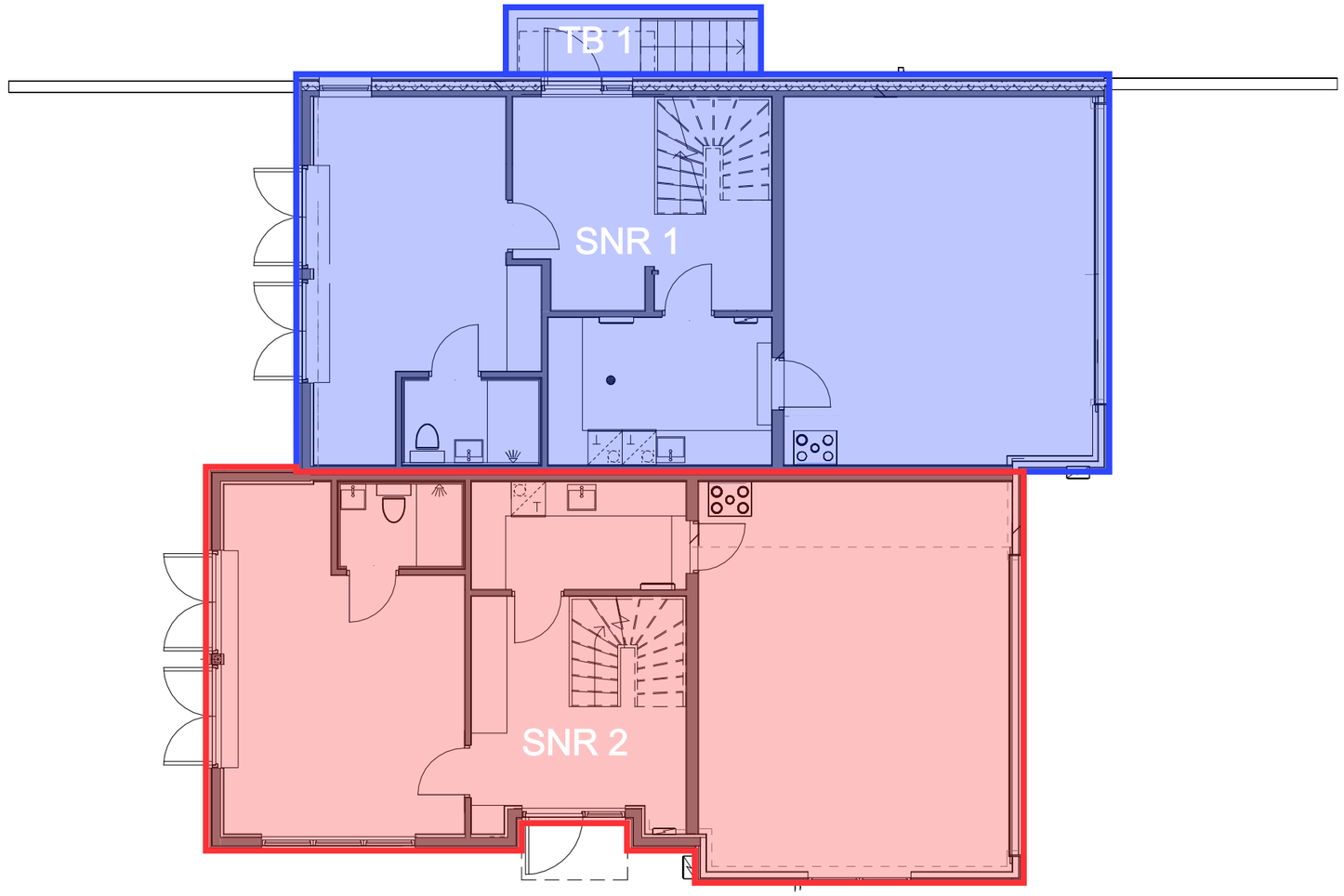
- Det skal ikke plantes hekker eller trær som er til stor ulempe for den andre seksjonen, mht. utsikt, lys og lignende.
- Dersom det skal gjøres endringer på boligens fasader mht. farger og fasong på kledning, tak, vinduer og dører skal slike endringer gjøres i felleskap mellom seksjonseierne, for å sikre et helhetlig boliguttrykk.

Fellesarealer

- Ingen biler skal parkeres på fellesareal på en slik måte at de hindrer eller vanskeliggjør adkomst.
- Ansvar for snømåking og annet vedlikehold av oppkjørsel deles mellom seksjonseierne.
- Ansvar for vedlikehold og reparasjon av sammenføying i tak mellom seksjonene deles likt mellom seksjonseierne.

Denne avtalen er tinglyst på begge seksjonene i Vestre Hals 37 og 39.

Asker, den 16.12.2024



Seksjonering plan 1.etg

TILTAKSHAVER:	Marianne Fidjeland og Geir Andersen
Adresse:	Vestre Hals 37 og 39
G.nr/B.nr:	40/124
KOMMUNE:	1397 Nesøya, Asker

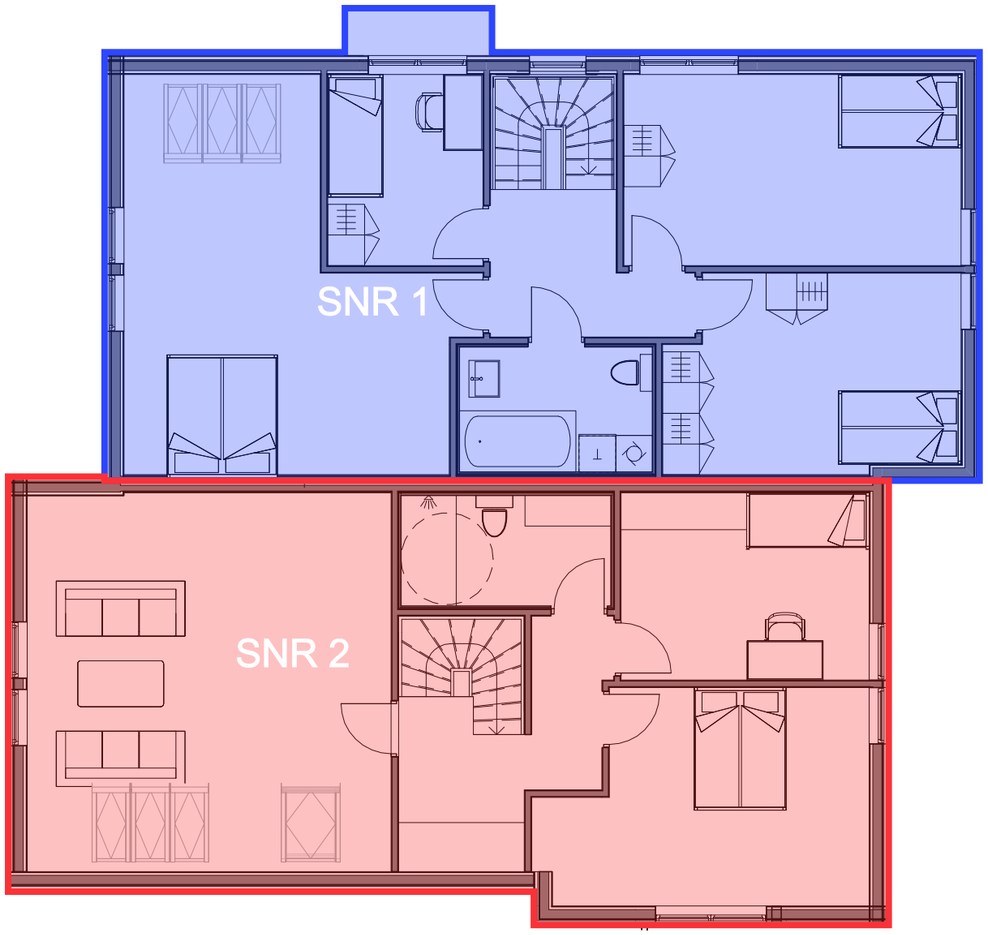
TILTAKSART:	Tomannsbolig
MÅL:	1 : 100
DATO:	12.12.2024



Seksjonering plan 2.etg

TILTAKSHAVER:	Marianne Fidjeland og Geir Andersen
Adresse:	Vestre Hals 37 og 39
G.nr/B.nr:	40/124
KOMMUNE:	1397 Nesøya, Asker

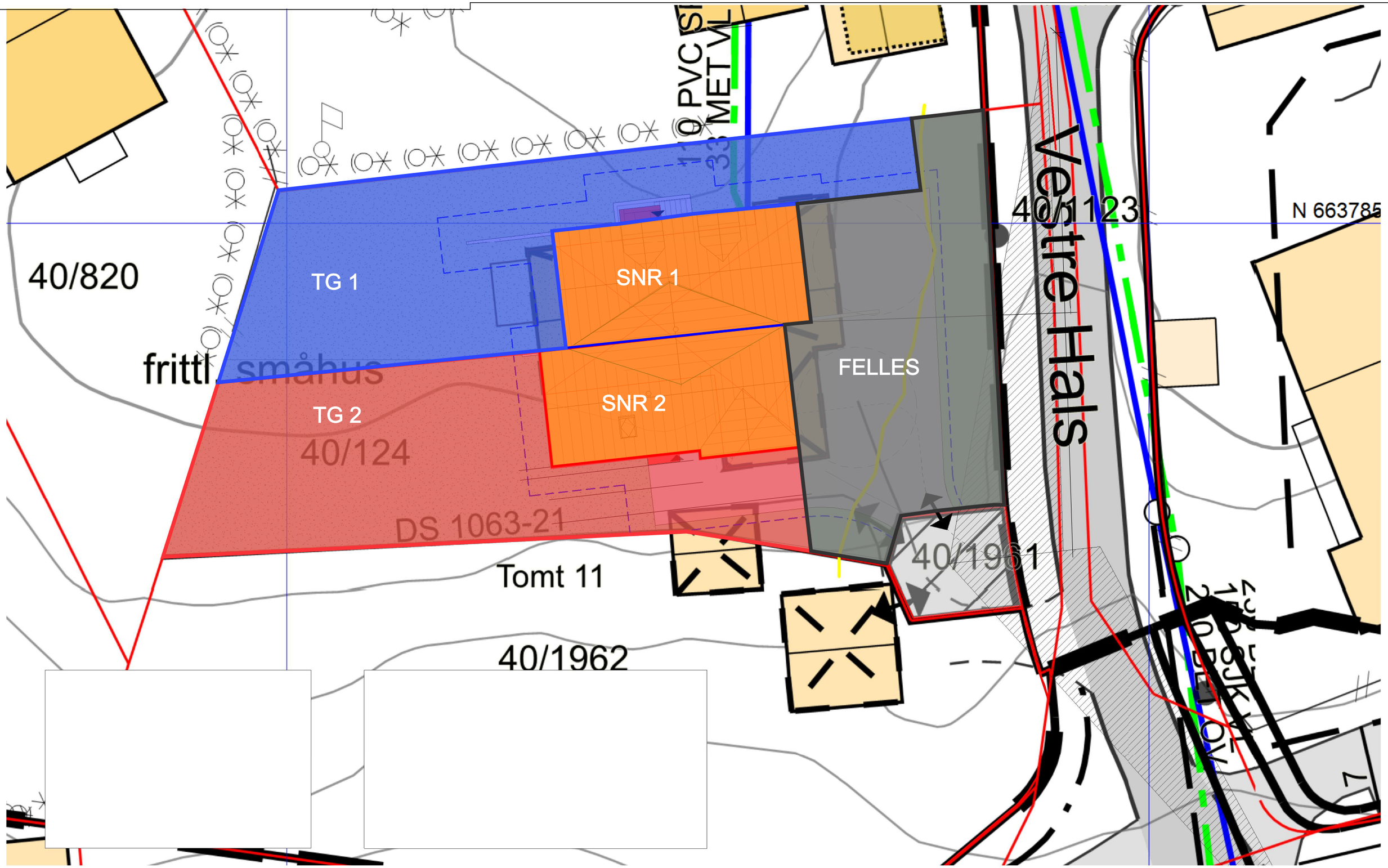
TILTAKSART:	Tomannsbolig
MÅL:	1 : 100
DATO:	12.12.2024



Seksjonering plan loftsetasje

TILTAKSHAVER:	Marianne Fidjeland og Geir Andersen
Adresse:	Vestre Hals 37 og 39
G.nr/B.nr:	40/124
KOMMUNE:	1397 Nesøya, Asker

TILTAKSART:	Tomannsbolig
MÅL:	1 : 100
DATO:	12.12.2024



Seksjoneringskart

TILTAKSHAVER:	Marianne Fidjeland og Geir Andersen
Adresse:	Vestre Hals 37 og 39, 1397 Nesøya
G.nr/B.nr:	40/124
KOMMUNE:	Asker

			TILTAKSART: Tomannsbolig	MÅL: 1 : 200
	DATO: 12.12.24			

Nabolagsprofil

Vestre Hals 37 - Nabolaget Tjernåsen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Vesthellinga Linje 265, 265E	1 min 0.1 km
Billingstad stasjon Linje L1	6 min 2.7 km
Sandvika bussterminal/stasjon Buss, flytog, tog	7 min 4.3 km
Lysaker brygge Linje B11	12 min 10.7 km
Fornebu Linje B22	14 min 12 km

Skoler

Nesøya skole (1-7 kl.) 358 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	5 min 3 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	9 min 4.1 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	8 min 4.8 km
Holmen videregående skole 76 elever	5 min 3 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	8 min 3.4 km

«Knall sted å bo. Flott for barn. Rolig. Nær sjøen»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

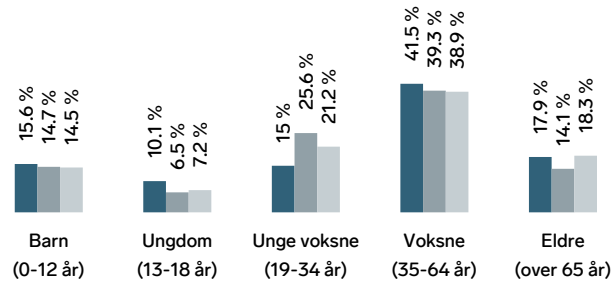
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjernåsen	1 411	557
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nesøya barnehage (1-5 år) 44 barn	1 min 0.1 km
Bikuben barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.3 km
Vendla barnehage (1-5 år) 135 barn	24 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Nesøya PostNord	4 min 0.3 km
Coop Mega Slependen	17 min

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. Buss

Støynivået
Lite støynivå 88/100

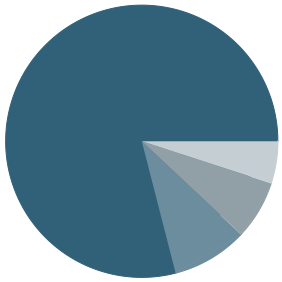
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

Sport

Nesøya Idrettshall Aktivitetshall, fotball	3 min 0.3 km
Sundveien ballplass Ballspill	14 min 1.2 km
SATS Billingstad	21 min
Feel24 Billingstad	7 min

Boligmasse

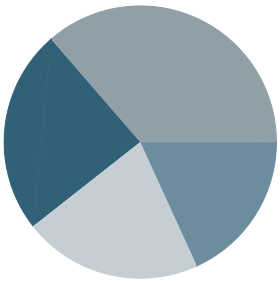


- 79% enebolig
- 7% rekkehus
- 5% blokk
- 9% annet

Varer/Tjenester

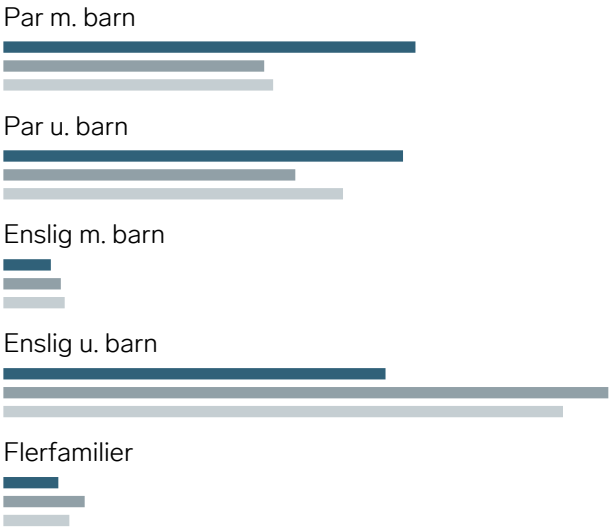
Slependen senter	17 min
Vitusapotek Slependen	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning



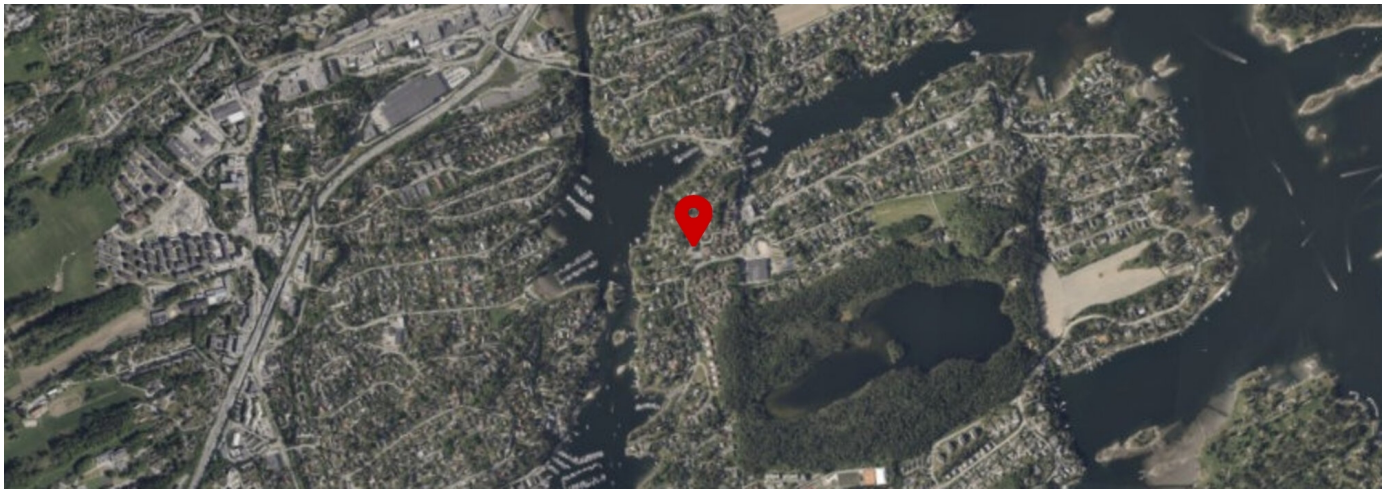
0% 47%

- Tjernåsen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN 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





FINN 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