

PROAKTIV

An aerial photograph of a coastal town. In the foreground, a white house with a red roof sits on a hillside, surrounded by trees. A driveway leads to a dark car. To the right, a blue tarp covers some equipment. The middle ground shows a cluster of houses on a hill, with a road winding through them. In the background, a large body of water stretches to the horizon, with two small islands in the distance. The sky is blue with some clouds.

Skap din drømmebolig

SUNDBYVEIEN 89





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

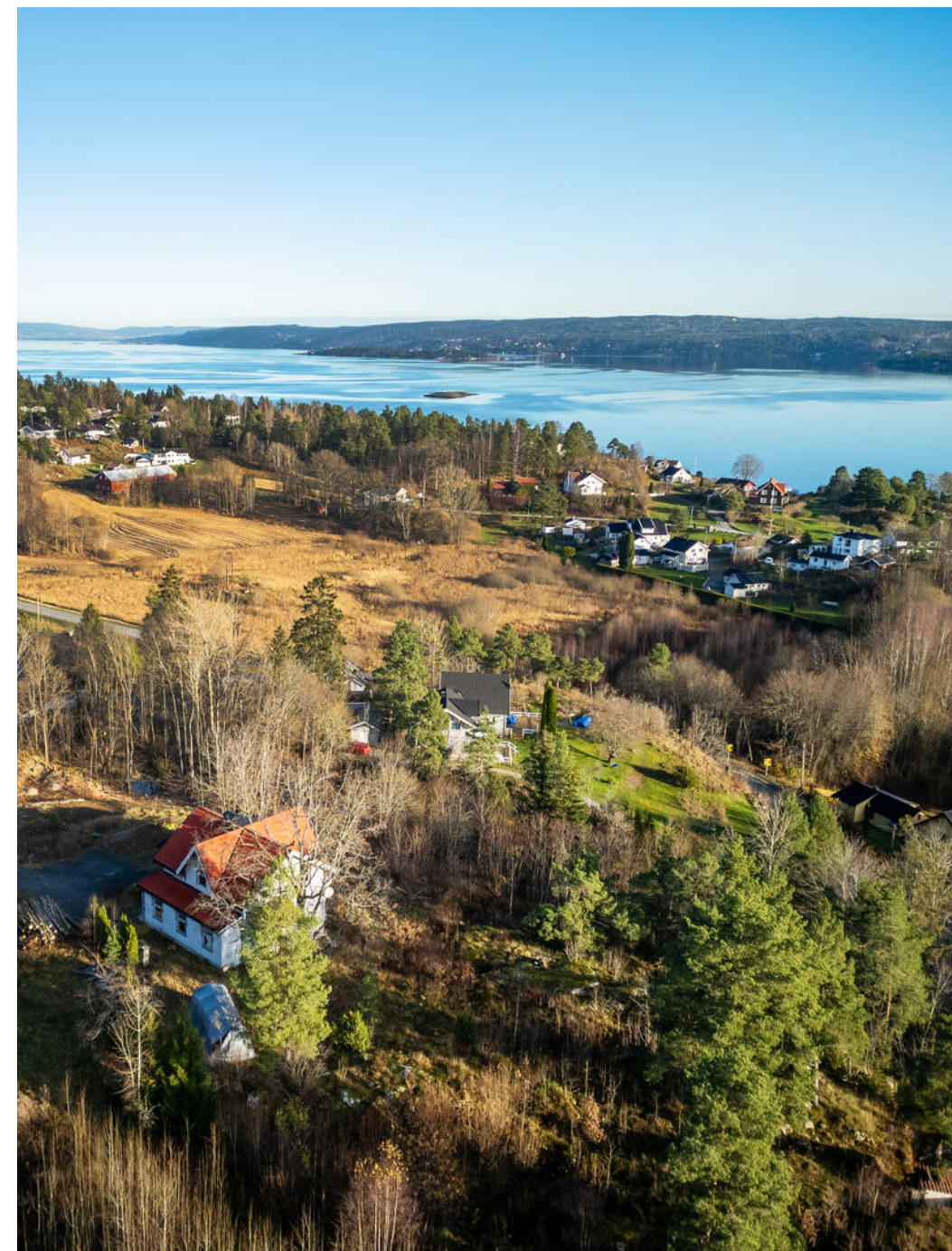
• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



BÅTSTØ

SKAP DIN DRØMMEBOLIG - Totalrenoveringsobjekt med 15 mål tomt i
naturskjønne omgivelser ved Oslofjorden!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ

Gnr./Bnr.: Gnr. 247, bnr. 18, i Asker kommune

Omkostninger: 2,6% av salgssum

Totalpris: Salgspris + omkostninger

Kommunale avgifter: 9.202,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1915

BRA-i: 290 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 6 m²

Garasje/Parkering: Det er rikelig med biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 14924 m²

INNHold

5	7	8	12
Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	60	64	69
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
70	132		
Tilstandsrapport	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Troverdig, puntlig og effektiv.”

“Vi følte oss hele tiden trygge og godt ivaretatt da vi solgte vårt hus på Bestum med hjelp fra Alexandra. Hun var troverdig, punktlig og effektiv i sin tilstedeværelse gjennom hele salgsprosessen”.

Hilde Helgeland

“Hjertelig takk!”

“Jeg kan ikke takke deg nok for all hjelp du har gitt meg i jakten på- og gjennom kjøpet av leiligheten min. Det er ingen tvil om hvem jeg skal ringe når jeg skal selge!”

Hanna Hamborg

“En megler som leverer varene!”

“Da jeg solgte leiligheten min på Majorstuen i august 2023 var det viktig for meg med en tilstedeværende megler med god erfaring. Hun kom med gode, gjennomførbare anbefalinger hele veien, tok seg god tid til å forklare meg alle stegene i prosessen og hun stod på natt og dag for å kjøpe boligen min klar for salg da jeg ikke hadde mulighet til å være der selv. Alt dette resulterte til en knallsalg i et tungt marked og jeg er strålende fornøyd! Det er ingen tvil om hvem som skal selge min neste bolig!”.

Mari Viken

“Topp service fra start til slutt.”

“Vi vil takke Alexandra og Proaktiv for alt hun har gjort for oss det siste året. Ikke bare spilte hun en helt uvurderlig rolle da hun hjalp oss å kjøpe vårt nåværende hus, men vi fikk fantastisk hjelp og service da vi solgte. Ikke minst slo vi prisrekorden i borettslaget med over 500.000,-. Med Alexandra er dere utvilsomt i trygge hender når dere skal kjøpe- og selge”.

Elin Digrell og Simon Kakos

“Du er førstevalget ved neste anledning”

“Da vi solgte leiligheten vår på Tveita fikk vi grundig og nøye planlagt hjelp av Alexandra. Vi er godt fornøyd med jobben som ble gjort!”.

Gry og Jostein Sunde

“Jeg har brukt Alexandra som megler flere ganger og ender alltid opp like fornøyd!”

“Jeg møtte Alexandra første gang i 2019 og har siden trygt lent meg på henne ved i både kjøp og salg. Hun er alltid tilgjengelig og gir velfungerende råd. Med henne på laget får du en svært erfaren megler med bred kunnskap og bein i nesa. En råteff forhandler og en dyktig megler. Gleder meg til vi skal samarbeide igjen!”.

Ileana Aimar og Fernando Gonzales

“Vi fikk premium-oppfølgning og premium-pris”

“Da vi skulle flytte fra Oslo til Ålesund var det spesielt viktig for oss å selge til best mulig pris før vi forlot Oslo-markedet. Vi fikk premium-oppfølgning og ikke minst premium-pris for huset vårt. Vi vil varmt anbefale Alexandra Nygård og Proaktiv til alle som ønsker en profesjonell megler som jobber hardt for deg. Hun var tilstede under hele salgsprosessen fra start til slutt, holdt rekordmange privatvisninger da de annonserte visningene ble overfylte, og hun forhandlet frem en salgpris langt høyere enn vi hadde sett for oss.”.

Agnethe og Thomas Lundgård

“Takk for all god hjelp med salget av leiligheten vår, vi kontakter deg definitivt igjen”

“Hun møtte godt forberedt på første befaring, og kunne sette i gang forberedelsene allerede på første møte. Bare dager senere lå boligen ute på nett med massiv respons. Vi vil definitivt kontakte henne igjen!

Cathrine Wikstrøm

“Veldig god oppfølging.”

“Vi følte oss trygge og godt ivaretatt hele veien. Fra start til slutt !”.

Rut Margaret Seifert

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Kontorsjef/Partner/Fullmektig:
Alexandra Nygård



Alexandra Nygård
Kontorsjef/Partner/Fullmektig
Mobil: 90 98 65 70
E-post: an@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Briskeby
Telefon:
Proaktiv Properties AS
Org. nummer: 917 473 714

DIN EIENDOMSMEGLER

Alexandra Nygård har totalt 13 års erfaring med salg, og har gjennom årene jobbet som megler ved salg av bruktbolig, nybygg, fritids-eiendom og næring, samt som utleiemegler. Hun fokuserer på kvalitet og verdiskapning for sine kunder, og hun overlater ingenting til tilfeldighetene. Dette preger hennes tilnærming til faget og til hvert enkelt oppdrag. Hun er svært grundig og hun legger en skreddersydd plan til hvert enkelt oppdrag for hvordan å oppnå best mulig resultat for alle sine kunder. Ved å kombinere faglig kompetanse, struktur, ydmykhet

Det beste med å jobbe som eiendomsmegler er relasjonen man skaper mens man har det ærefulle oppdraget å forvalte største delen av formuen til en totalt fremmed.

Eiendomsmegling er en fartsfylt og krevende jobb, og for å holde hodet over vann er innstillingen og fokuset ditt primært. Det er dette jeg tar med meg i et hvert oppdrag jeg trer inn i, og hvis mine kunder sitter igjen med en følelse av at jeg er nettopp det - positivt innstilt med det rette fokuset, da er vi kommet et langt steg på vei. En flott eiendom er ikke nødvendigvis verken kjempedyr eller spektakulær, og den mest interessante kunden er ofte nettopp mannen i gata. Mitt mål i et hvert oppdrag er at alle skal føle seg ivaretatt og trygge, uavhengig av type eiendom og beliggenhet. Jeg etterstreber å alltid være tilstede; på telefon, mail eller fysisk. For hvordan kan du føle deg trygg på

personen som skal forvalte formuen din om du ikke får tak i han eller henne? Og kanskje enda viktigere, hvordan skal man oppnå makspris for en bolig hvis ikke alle interessenter føler seg ivaretatt? Vel, det gjør man ved å velge en megler som ikke overlater noen ting til tilfeldighetene.

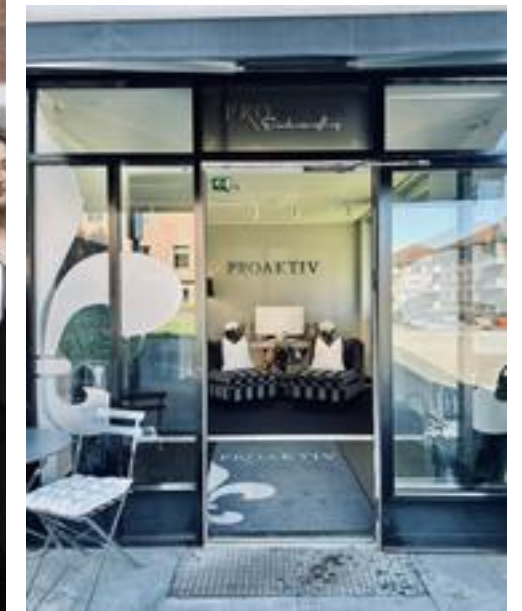
Kontorsjef/Partner/Fullmektig
Alexandra Nygård

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



ASKER - BÅTSTØ

Kommune: Asker / Område: Asker - Båttstø

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Denne unike boligeiendommen med hele 15 mål tomt ligger idyllisk til i Båttstø, et sjeldent ettertraktet område i Asker kommune. Eiendommen kombinerer privatliv og romslighet med nærhet til nødvendige fasiliteter, kollektivtransport, naturskjønne omgivelser og gode skoletilbud. Her kan du nyte en tilbaketrukket tilværelse med rom for rekreasjon og aktiviteter, samtidig som du er kort vei unna det du trenger i hverdagen.

Butikker og servicetilbud:
Selv om Båttstø byr på rolige og naturskjønne omgivelser, har du kort vei til dagligvarebutikker og andre servicetilbud. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Åros eller Joker på Nærnes, som ligger noen få minutters kjøretur unna. Sistnevnte er også søndagsåpen. Her finner du et godt utvalg av dagligvarer. Kjører du videre til Sætre finnes også Kiwi og Coop Extra. Veien er heller ikke lang til Rortunet Senter på



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Båttstø Linje 250, 250N, 255E	2 min 🚶 0.1 km
🚉 Røyken stasjon Linje L1	13 min 🚗 10 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 17 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Åros	6 min 🚗
Joker Nærnes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚗 4.6 km

VARER/TJENESTER

📺 Sætre Nærnesenter	11 min 🚗
📷 Åros Apotek	6 min 🚗

SPORT

⚽ Frydenlund skole Fotball, sandvolleyball	16 min 🚶 1.2 km
⚽ Frydenlund flerbrukshall Aktivitetshall	27 min 🚶 1.9 km
🏊 SATS Slemmestad	12 min 🚗
🏊 Aktiv Fysioterapi og Trening	12 min 🚗

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Slemmestad, hvor du finner 40 butikker, spisesteder og Sats for å nevne noe. Vollen sentrum er også kjent for sine koselige nisjebutikker, bakeri og kaféer, som gir området en hyggelig atmosfære.

Har du behov for større utvalg finnes både Drammen og Asker Sentrum en drøy halvtime unna.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.

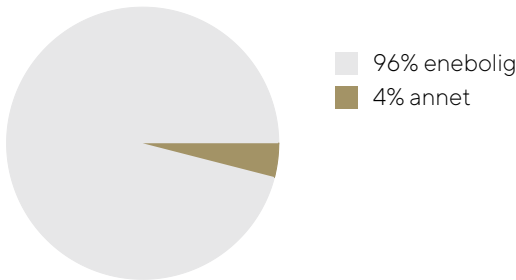
Passer det dine ønsker og behov?

Offentlig transport:
Båttstø er et rolig område, men med gode transportmuligheter som sikrer enkel tilgang til både Oslo og omkringliggende byer. Nærmeste bussholdeplass ligger i kort avstand fra eiendommen, og herfra går det hyppige avganger til blant annet Asker og Vollen. Asker togstasjon, som er en viktig transporthub, ligger kun 20 minutters kjøretur unna. Herfra kan du ta både lokaltog og regiontog som tar deg til Oslo S på rundt 20 minutter og Drammen på under 10 minutter.

For bilpendlere gir den korte avstanden til E18 enkel tilgang til hele Oslofjordregionen. Kjøretid til Oslo sentrum er cirka 40 minutter, til Drammen 30 minutter, og til Asker rundt 25 minutter. Med eiendommens romslige tomt er det også gode parkeringsmuligheter for både deg og gjester.

Tur, fritid og rekreasjon:
Båttstø og områdene rundt byr på en rekke muligheter for turer og fritidsaktiviteter. Beliggenheten ved Oslofjorden gir enkel tilgang til et aktivt båtliv og sjøaktiviteter. Nærmeste båthavn finner du nærliggende til eiendommen, på Båttstø. Også i Nærsnesbukta og Slemmestad finnes flotte bpthavner, hvor du kan ha båtplass og nyte vakre dager på fjorden.

BOLIGMASSE



Badeentusiaster vil også sette pris på nærheten til idylliske badeplasser som Sjøstrand og Hvalstrand bad, begge innen 20 minutters kjøring.

For tur- og friluftsjnteresserte finnes det flotte stier og rekreasjonsområder i nærområdet. Kjekstadmarka, som ligger kort vei unna, tilbyr et omfattende nettverk av tur- og skiløyper, perfekt for både korte og lange turer, sommer som vinter. Kjekstadmarka er også et populært område for syklistar og naturelskere, med mange flotte utsiktspunkter og rasteplasser.

Området har også flere fritidstilbud som golfbaner og idrettsanlegg i Asker og omegn. Kjekstad Golfklubb ligger bare en kort kjøretur unna og er en populær destinasjon for golfentusiaster.

Skoler og barnehager:
For barnefamilier har området et godt utvalg av skoler og barnehager. Åros skole, en moderne barneskole med gode

SKOLER

Frydenlund skole (1-7 kl.) 268 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	12 min 9.1 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 215 elever, 17 klasser	13 min 8.6 km
Røyken ungdomsskole (8-10 kl.) 196 elever, 13 klasser	13 min 9.3 km
Røyken videregående skole 820 elever	13 min 9.2 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	24 min 17.6 km

BARNEHAGER

Nedre Høvik Fus barnehage (0-5 år) 67 barn	12 min 0.8 km
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år) 67 barn	19 min 1.4 km
Spiren barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 3.3 km

fasiliteter, ligger kun 10 minutters kjøring unna. For ungdomsskoleelever er Slemmestad ungdomsskole et godt alternativ, med et trygt og inkluderende læringsmiljø. Videregående elever har flere valgmuligheter, inkludert Røyken Vgs, Asker Vgs og Nesbru skole, som sammen tilbyr et bredt spekter av studieretninger.

Det finnes også flere barnehager i området, som Båttstø barnehage og Nærsnes kystbarnehage, som begge er kjent for sine gode pedagogiske tilbud og trygge omgivelser.

Med sine 15 mål tomt gir denne eiendommen på Båttstø en unik kombinasjon av privatliv, naturskjønn beliggenhet og nærhet til både Oslo og omkringliggende byer som Drammen, Vollen og Asker. Her kan du nyte roen i landlige omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen. Eiendommen er perfekt for deg som ønsker et romslig og tilbaketrukket hjem med plass til både familie og fritid.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består av småhusbebyggelse og frodige grøntarealer.

Adkomst

Adkomst til Sundbyveien fra fylkesvei 165 - Slemmestadveien. Følg Sundbyveien gjennom Nærsnes og forbi Høvikveien. Innkjøring til eiendommen er på høyre side av veien, rett før bussholdeplassen Båttstø.

Adkomst til Sundbyveien fra E134 - ta av mot fylkesvei 11 i rundkjøringen, og ta deretter av til Hurumveien i retning Drøbak. Følg skilting mot Båttstø inn på Sundbyveien. Følg deretter Sundbyveien frem til bussholdeplassen Båttstø, innkjøring til eiendommen vil da være på venstre side av veien.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL SUNDBYVEIEN 89

BYGGEMÅTE

Hovedbygg med 2 påbygg. Det ene påbygget er i nordlige del med en hybel. Det andre påbygget er på vestlig del av bygget, med vaskerom og forstørrelse av hovedhuset. Det er ikke oppgitt når påbyggene er utført.

Bygget er nesten fullstendig revet, og anses som ikke beboelig. Noen eksempler på kritiske mangler: bygget har ikke kjøkken, ikke funksjonelt bad, yttervegger er stedvis ikke tette, det mangler isolering av yttervegger. Det er ikke undersøkt om rivearbeidene har påvirket konstruktive forhold i bygget, det anbefales at dette undersøkes av statiker.

Bygget er også delvis ferdigstilt, f.eks. fremstår underetasjen som oppgradert i senere tid, men det er ikke fastsatt tidspunkt på når arbeidene er utført. Generelt burde alle konstruktive forhold i bygget gjennomgås av statiker, da oppbygging ikke er dokumentert.

Bygget er delt inn i to boenheter. Hovedboenhet i hovedhuset. Sekunder boenhet er en hybel/leilighet i 1.etasje, med en tilhørende hybel i kjeller. Det kan være avvik på bygget som ikke er beskrevet i denne rapporten. Kjøper må ta høyde for dette, og dermed påregne uforutsette kostnader. Det anbefales at kjøper selv foretar grundige vurderinger av tilstanden på bygget.

LOVLIGHET:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget i kommunens arkiver. Det er ikke fremlagt

byggemeldte tegninger. Vær oppmerksom på at deler av fasaden er tildekket med presenning, uklart om det er her er foretatt fasadeendringer. Det burde undersøkes om det er foretatt fasadeendringer på bygget. Kjøper må være oppmerksom på at det kan være krav til bygningssøknad ved gjenoppbygging av huset, spesielt dersom man foretar fasadeendringer eller endringer på planløsning. Kjøper må undersøke muligheten for å motta midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt , hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Det er rikelig med biloppstillingsplasser på eiendommen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen er revet innvendig og har således ufullstendig rominndeling. Det er røropplegg for kjøkken og bad i hovedetasje og baderom i annen etasje i hovedhuset.

I tilbygget til hovedhuset finnes røropplegg for kjøkken/bad i 1 etasje og baderom/vaskerom i kjeller.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 290 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 295 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 150 m²
- BRA-i: 145 m²
- BRA-e: 5 m²

Andre etasje:

- Totalt BRA: 80 m²
- BRA-i: 80 m²
- BRA-e: 0 m²
- GUA: 82 m²

Kjeller:

- Totalt BRA: 80 m²
- BRA-i: 65 m²
- BRA-e: 0 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Det ble påvist ikke fagmessig utførelse på beslag mellom takstein og kledning. Beslaget er for kort, synlig åpning mellom beslag og kledning. Adkomst til pipe ble ikke påvist. Det anbefales at fagperson gjør en vurdering av alt nedløp og beslag for å vurdere behovet for utskifting. Det må som et minimum påregnes lokale utbedring der takrenner/nedløp har lekkasjer. Tilfredsstillende adkomstvei til pipe for feier må etableres.

Veggkonstruksjon:

Det er påvist omfattende skade i fasade. Veggkonstruksjonen





på bygget er flere steder utferdig, ikke tett og har avvik. Deler av konstruksjonen var skjult med presenning, som derfor kan inneholde andre avvik ikke påvist i denne rapporten. Veggkonstruksjonene er flere steder på bygget ikke tilstrekkelig bygd opp. Det er bl.a. påvist avvik som åpne hull, råte og ødelagt vindspærre. Flere steder har konstruksjonen mangler som kledning, vindspærre, isolasjon, dampspærre og innvending kledning/overflate. Kledningen er på den ene fasadeveggen delvis revet. Det er påvist muggdannelse på kledningen. Fasade ved hybel har åpninger i vegg, veggen ser ut til å mangle vindspærre.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist råte på takbordene, men ser ikke ut til å være aktiv lenger. Det er foretatt fuktmåling i råten, resultatet viste 9% fuktighet som er normal verdi. denne er ikke Gjøre fuktmåling råte. ikke aktiv råte lenger. Det er påvist sopp i takkonstruksjonen. Det er ikke konstatere når eller hvor soppen har kommet. En mulighet er at den har kommet pga. tidligere konstruksjoner som nå er revet.

Det må gjøres ytterlige undersøkelse av taket og råten i taket, både konstruktivt og undersøke at det ikke er noe aktiv råte i taket eller takkonstruksjonen. Det må gjøres ytterligere undersøkelser av påvist sopp og undersøke nærmere hvorfor denne har kommet. Det burde påberegnes kostnad for utbedring av både råte og sopp.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påberegnes nye vinduer i bygget.

Dører:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene på huset er av varierende standard. Flere av dørene med glassfelt har punkterte glassfelt og/eller kondensering. Inngangsdør 1 etasje er betydelig værslett. Balkongdør 2. etasje er svært vanskelig å lukke. Dør i 1. etasje kan ikke benyttes da

det mangler repo på utsiden, fallfare. Det mangler inngangsdør til kjelleren. Døråpning kun tettet igjen med enkel treplate. Skadede dører må erstattes med nye. Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene. Flere av dørene fremstår svært slitt. Det må påregnes utskifting av alle dører. Dører som mangler repos må få dette etablert, før de kan brukes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter. Lokal utbedring må utføres. Det må etableres nytt tettesjikt/membran og nytt rekkverk.

Trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Trapp til kjeller: Mangler håndløper. Det er påvist sprekker i, og manglende skifer stein. Trapp til inngangsdør: Det er påvist sprekker i, og manglende skifer stein. Trapp til inngangsdør 2: Trappen fremstår som en provisorisk løsning, den er skjev og ustabil. Påviste skader må utbedres. Betongtrapper må undersøkes nærmere for årsak til sprekkdannelse i stein. Det må påregnes utskifting av skiferstein i begge trappene.

Innvendig Overflater: Huset er det flere rom som er ikke er ferdig og fremstår ubeboelig. Innervegger er revet og bruken av rommene er ved befaringstidspunktet vanskelig å definere. Takstmann har etter beste evne vurdert rommene ut ifra dagens tilstand og hvilke bruk de er tiltenkt. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflatene er for det meste ikke ferdigstilt, og fremstår som ikke beboelig ved befaringstidspunktet. Overflater må utbedres eller skiftes. Det må påberegnes omfattende/fullstendig oppgradering av alle overflater i hele bygget.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det er påvist riss og sprekker i pipen.

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det

må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Det må foretas nærmere undersøkelser av pipen, både mtp. brannsikkerhet og konstruktivt. Det anbefales ikke å bruke pipen før nærmere undersøkelser er foretatt.

Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Det er registrert omfattende synlige fuktskader. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Bad, 1 etg (påbygg): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerom, 1 etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ukjent membranløsning. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tekniske installasjoner Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Røranlegget er delvis revet, og har store mangler. Anlegget bør sjekkes av fagperson. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales at anlegget sjekkes av en fagperson. Ved oppgradering av huset bør det i samråd med fagperson vurderes om hele røranlegget må byttes. Det bør påregnes omfattende oppgradering/utbedring av vannledningene i bygget.

Avløpsrør: Det er påvist skader eller uttetheter på sluk/avløp. Deler av avløpet står åpent uten vannlås. Avløpssystemet bør gjennomgås av fagperson. Det må påregnes vesentlig oppgradering/utbedring av avløpssystemet.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det må påregnes nytt ventilasjonsanlegg i bygget. Utførelse må dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg: El-anlegg med ukjent alder. Sikringsskap plassert i trappeneløp til kjeller. Sikringsskapet er utstyrt med både automatsikringer og skrusikringer. Anlegget fremstår ikke som forskriftsmessig. Det er flere løse kabler og stikkontakter i bygget.

Branntekniske forhold: Det foreligger ikke dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Boligen er ikke utstyrt med brannalarm eller slukkeutstyr.

Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Muren har delvis falt sammen på enden. Det er satt opp støtter mellom mur og vegg, årsak til dette er ukjent.

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Rekkverk er målt til 80cm, åpninger er målt til 16 cm.

Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Lokal utbedring må påregnes.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er plassert i et rom uten sluk. Det er ikke påvist annen lekkasjesikring på tanken. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Drenering: Det er benyttet et ikke egnet materiale som isolasjon/drenering. Isolasjonen går tydelig i oppløsning. Det må påberegnes utskifting av isolasjonen/dreneringen rundt huset.

Grunnmur: Det er påvist riss på vegg i teknisk rom i kjeller. Det må foretas ytterligere undersøkelser om årsaken til risset.

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vaskerom 1 etg: Det ble foretatt måling i konstruksjonen ved tilleggende rom, i veggen bak vasken. Veggene/vaskerommet er ikke tett/ferdigstilt, oppbygging av veggkonstruksjon er derfor ikke fagmessig. Målingen viste normale fuktverdier. Det ble målt 11% fuktighet i trestender.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ukjent alder på vann- og avløpsledninger. Alder og tilstand på vann- og avløpsledninger burde undersøkes nærmere.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Oppvarming

Ikke relevant.

Energimerking

Eiendommen kan ikke energimerkes etter dagens standard. En må derfor legge til grunn energimerke G og oppvarmingskarakter RØD.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.





















HOVEDHUS 1. ETG







HOVEDHUS 2.ETG







TILBYGG 1. ETG



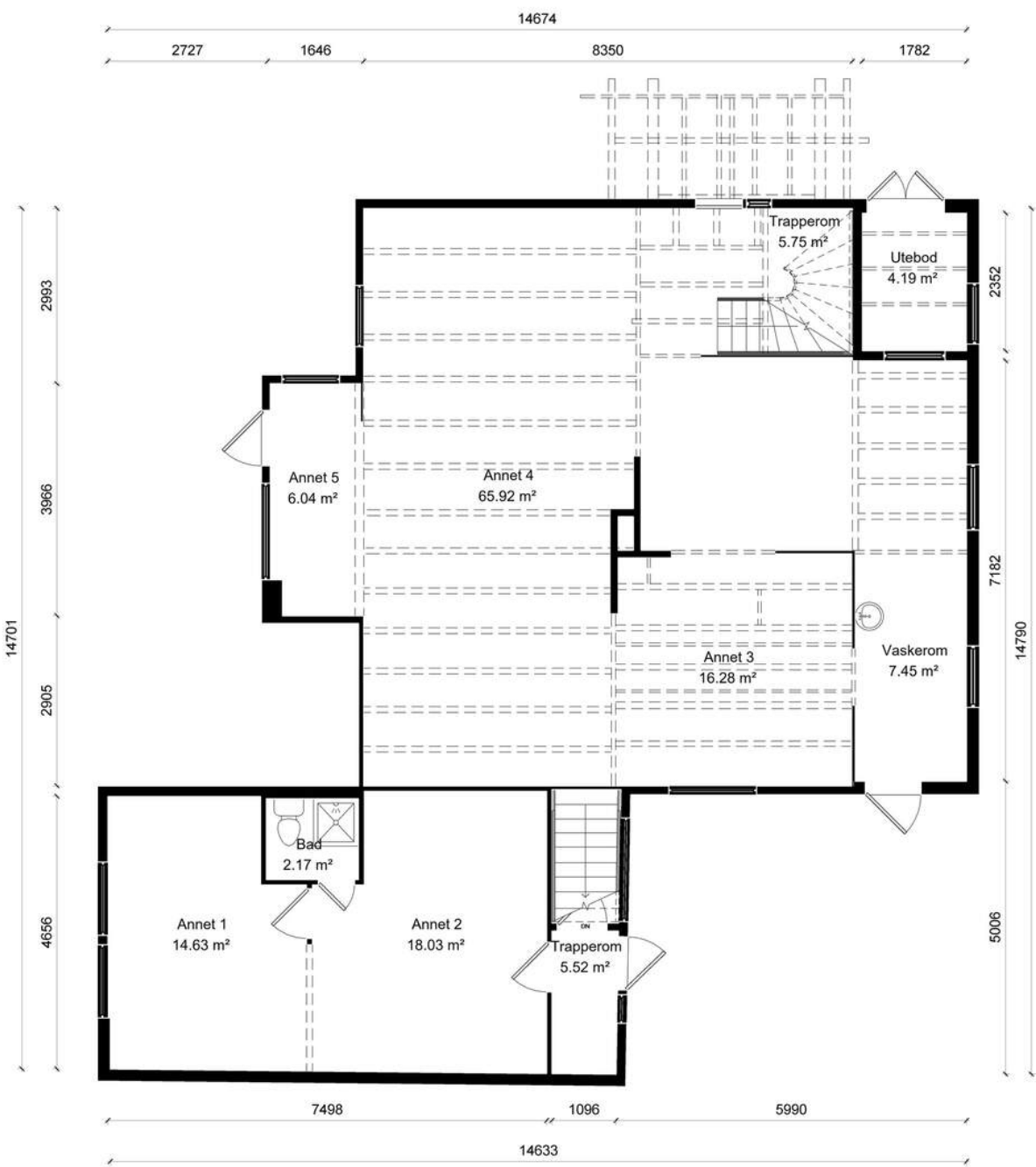


KJELLER

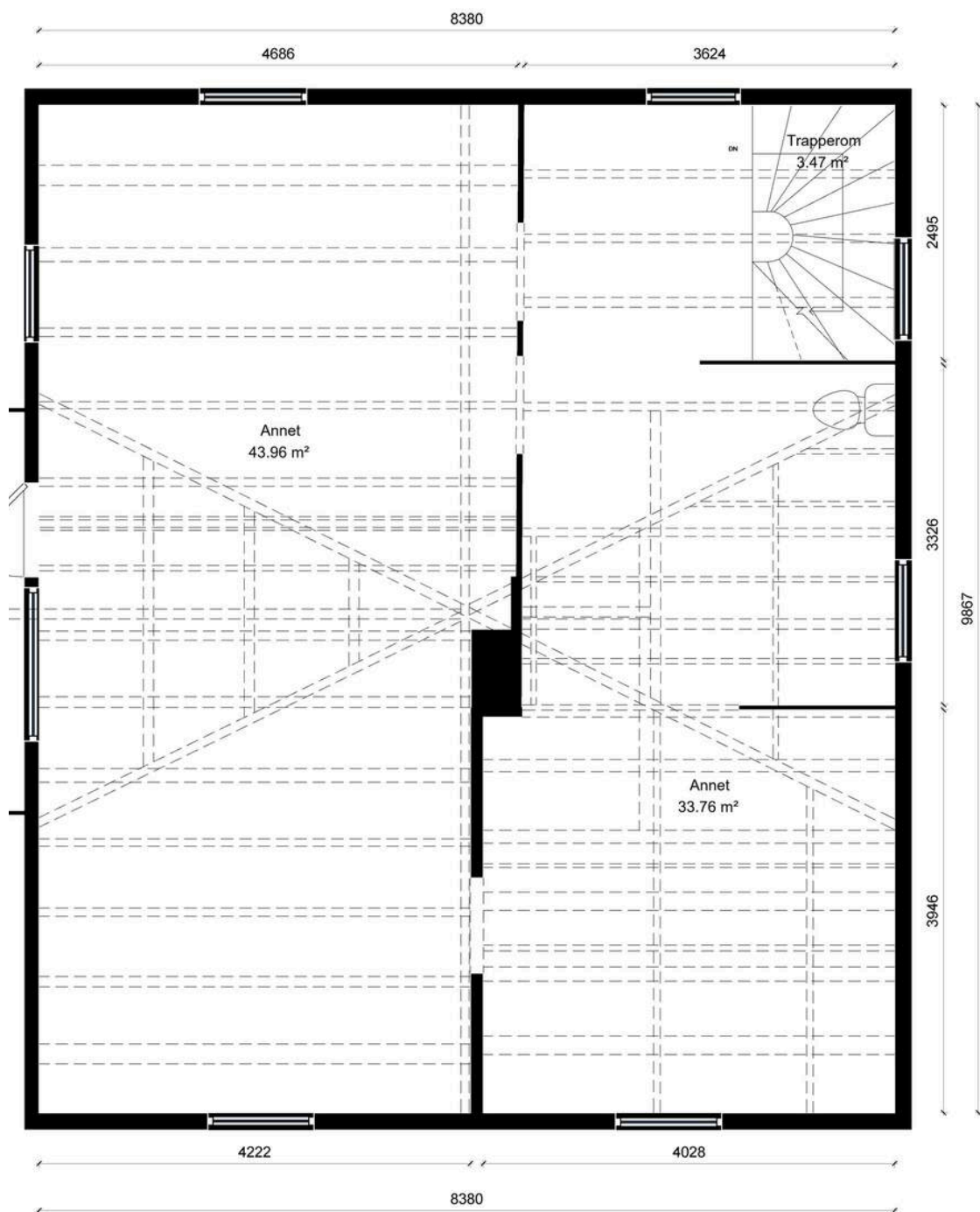




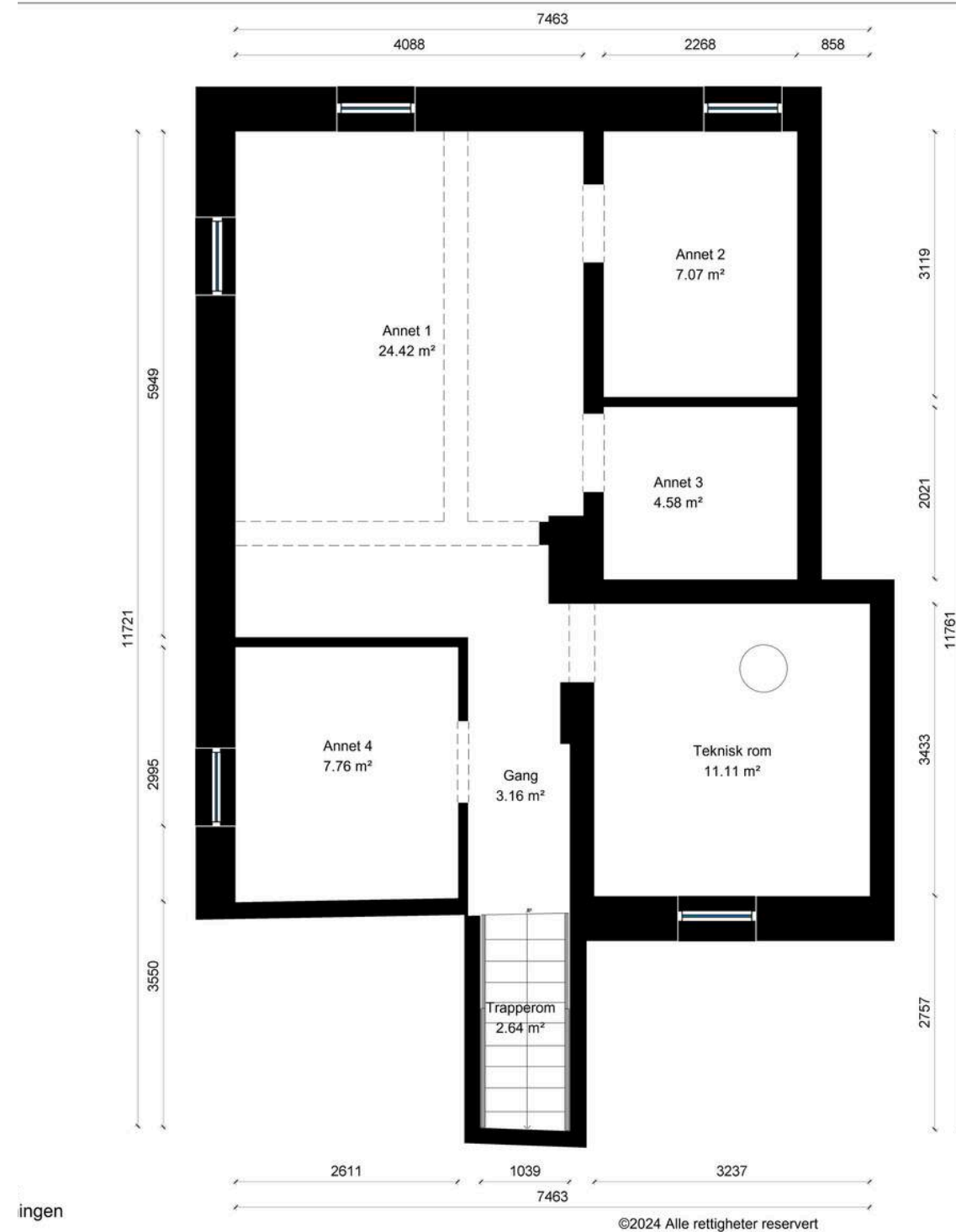
PLANTEGNINGER



©2024 Alle rettigheter reservert



©2024 Alle rettigheter reservert



ingen

©2024 Alle rettigheter reservert

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 14 924 kvm, Eierform: Eiet tomt
Den store tomten er består hovedsakelig av naturtomt, med opparbeidet oppkjørsel og gårdstun til huset.

Selger har kjøpt en parsell av tilliggende naboeiendom på 538 kvm. Tomteparsellen ligger på sørsiden av eiendommen i Sundbyveien 89 og vil følge eiendommen ved salg. Totalt tomteareal vil dermed pålyde 15.462 kvm. Det tas forbehold om at tomtene ikke garanteres sammenslått ved overtakelse.

Parsellen er p.t. i ideelt sameie med naboen som har hytte på sørsiden. Den er ikke delt med grensefastsetting og tinglysning da dette trolig krever regulering eller dispensasjon fra reguleringskravet. Selger har en avtale med naboen om hvor delingen skal gå, som vises i kartutsnitt vedlagt i salgsoppgaven.

Utstyr

Ikke relevant.

Parkering

Det er rikelig med biloppstillingsplasser på eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr per
Formuesverdi som sekundærbolig kr per

Ligningsverdien har ikke latt seg innhente og er dermed beregnet ut i fra skatteetatens boligkalkulator. Verdiene kan avvike fra endelig vedtak.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 9 202 pr. år
Avløp: 2 194,00 kr
Renovasjon: 5 070,00 kr
Vann: 1 938,00 kr

Faste løpende kostnader

Antatte løpende kostnader for denne bolig inkluderer blant annet strøm, forsikring, kabel-TV/bredbånd, kommunale avgifter, eiendomsskatt m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap

om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Egenerklæring om konsesjon påkrevet: JA.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Eiendom under utvikling:
Båttstø Terrasse AS, eier av eiendommen i Sundbyveien 89, er gjennom Frost Arkitekter i gang med en omfattende søknadsprosess vedrørende utvikling og regulering av eiendommen. Innsending av forslag og detaljregulering er under påvente og forventes sendt til 1.gangsbehandling mot slutten av 2024/begynnelsen av 2025. Det tas forbehold om forsinkelser.

Illustrasjoner, planforslag, tegninger mm. tilsendes interessenter på etterspørsel.

Det er imidlertid usikkerhet knyttet til om søknaden vil bli godkjent, og det er viktig for potensielle kjøpere å være oppmerksom på dette. Dersom kjøper av eiendommen ønsker å videreføre søknadsprosessen bærer kjøperen all risiko og kostnader tilknyttet utviklingen.

Dersom reguleringssøknaden ikke blir godkjent, kan det påvirke muligheten til å gjennomføre ønsket utvikling av tomten. Dette innebærer en risiko som kjøper må være forberedt på, og som kan medføre:

- Ansvar for videre oppfølging av reguleringsprosessen, inkludert eventuelle kostnader til nye søknader eller justeringer for å møte kommunale krav.
- Mulige begrensninger i eiendommens fremtidige utviklingspotensial, noe som kan påvirke eiendommens verdi.
- Usikkerhet knyttet til kommunale vurderinger, som kan være påvirket av faktorer utenfor kjøpers kontroll, som naboinnsigelser eller reguleringshensyn.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i søknadsprosessen og dens status, samt å vurdere potensielle konsekvenser. Ta gjerne kontakt med megler for mer informasjon. Det anbefales også å innhente juridisk eller faglig rådgivning ved behov.

Besøk kommunens sider for innsyn i saken:

Kjerneinformasjon

<https://asker-bygg.innsynsportal.no/postjournal-v2/d3aab42c-a204-438d-8e99-5189ae2ff468?params=%7B%22search%22%3A%22sundbyveien+89%22%7D>

Tinglyst rett til båt plass på Lasteberget v/ Båttstø Båttforening:
Til eiendommen følger en tinglyst rett til båt plass. Retten er begrenset til en liten plass i havnen etter søknad til båttforeningen med fortrinnsrett. Bruk av båt plassen krever innmelding i Båttstø Båttforening.

Ved innmelding betales et innskudd, som igjen returneres ved utmelding. I tillegg tilkommer en årlig sum for kostnadsdeling til vedlikehold og dugnader.

For mer informasjon, kontakt Båttstø Båttforening.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1915/900195-1/90 Bestemmelse om veg
21.04.1915
samt rett til å grave brønn, rett til båd havn, til oppføring av bådhus
Med flere bestemmelser

1926/900200-1/90 Erklæring/avtale
26.11.1926
havnerett

1955/403133-2/90 Best. om adkomstrett
04.11.1955
rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:247 Bnr:79
samt gnr. 47 bnr. 82.

2004/12754-1/90 Best. om vann/kloakkledn.
08.07.2004
Bestemmelser om kummer og vedlikehold
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

2007/860672-1/200 Erklæring/avtale
25.10.2007
Rettighetshaver:ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298
Rett til legging av kommunale tekniske ledninger
Med flere bestemmelser

1913/800074-1/90 Registrering av grunn
05.09.1913
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0627 Gnr:47 Bnr:5

1918/800139-1/90 Registrering av grunn
20.12.1918
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3203 Gnr:247 Bnr:28
1919/800006-1/90 Registrering av grunn
21.01.1919
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3203 Gnr:247 Bnr:30

1942/401483-1/90 Registrering av grunn
15.07.1942
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3203 Gnr:247 Bnr:64

1942/401484-1/90 Registrering av grunn
15.07.1942
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3203 Gnr:247 Bnr:65

1946/402351-1/90 Registrering av grunn
02.11.1946
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3203 Gnr:247 Bnr:68

1946/402352-1/90 Registrering av grunn
02.11.1946
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3203 Gnr:247 Bnr:69

1946/402353-1/90 Registrering av grunn
02.11.1946
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3203 Gnr:247 Bnr:70

1948/401854-1/90 Registrering av grunn
02.08.1948
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3203 Gnr:247 Bnr:71

1948/401855-1/90 Registrering av grunn
02.08.1948
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3203 Gnr:247 Bnr:72

1949/403117-1/90 Registrering av grunn
17.11.1949
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3203 Gnr:247 Bnr:79

1953/401897-1/90 Registrering av grunn
20.07.1953
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3203 Gnr:247 Bnr:101

2020/1762195-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

2024/168493-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2024 00:00

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger på en uregulert tomt, med følgende reguleringsplan under arbeid:

ID: 06272018003
Navn Detaljregulering for Sundbyveien 87 og 89
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Det er krav til regulering i henhold til kommuneplanens arealdel 2023-2035. Følgende fremgår av kommunedelplanen:

§2.1 Krav om reguleringsplan:
I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

§ 2.2.1 Områder avsatt til byggeformål:
I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:
A) Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
B) Tiltak unntatt søknadsplikt
C) Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
D) Private/offentlig godkjente renseløsninger
E) Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.1, 2.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder. I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 247 Bnr. 18 i Asker kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

Pris på forespørsel.

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

20 250,- + 2,6% dokumentavgift (Omkostninger totalt)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper må gjøre seg kjent

med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

Kjerneinformasjon

at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset 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 forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 29.875,-, oppgjørshonorar kr. 9.500,-, visninger kr. 5.000,-, overtagelse kr. 5.000,- og markedsføringspakke kr. 18.990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4.435,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Properties AS
Org.nr. 917 473 714
Ansvarlig megler: Alexandra Nygård

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ

 ASKER kommune

 gnr. 247, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 15.12.2024

Oppdragsnr.: 21703-1019

Referansenummer: NG7103

Autorisert foretak: OTT Takst og Eiendom AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Rapportansvarlig

Odinn Thorsson

ot@taksthuset.no
450 66 177



Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • støttmurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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 takstingenører 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.

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 3 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 4 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Generell beskrivelse av bygget:

Hovedbygg med 2 påbygg. Det ene påbygget er i nordlige del med en hybel. Det andre påbygget er på vestlig del av bygget, med vaskerom og forstørrelse av hovedhuset. Det er ikke oppgitt når påbyggene er utført.

Bygget står foran en fullstendig rehabiliteringer, betydelig kostnader for oppgradering av bygget må påregnes. Bygget er nesten fullstendig revet, og anses som ikke beboelig. Noen eksempler på kritiske mangler: bygget har ikke kjøkken, ikke funksjonibelt bad, yttervegger er stedvis ikke tette, det mangler isolering av yttervegger. Det er ikke undersøkt om rivearbeidene har påvirket konstruktive forhold i bygget, det anbefales at dette undersøkes av statiker. Bygget er også delvis ferdigstilt, f.eks. fremstår underetasjen som oppgradert i senere tid, men det er ikke faststart tidspunkt på når arbeidene er utført. Generelt burde alle konstruktive forhold i bygget gjennomgås av statiker, da oppbygging ikke er dokumentert.

Se konstruksjoner for påpekte feil og mangler ved bygningen.

Bygget har få fungerende rom, og bruken av rommene hovedsakelig ikke mulig å definere. Følgende utgangspunkt er tatt til hvilke bruk rommene har, se forøvrig plantegningene:
Kjeller: Kun rom med udefinert bruk. Ett rom er flislagt, som kan antyde at det skulle bli et bad, men det er ikke påvist sluk i rommet. Rommet er derfor ikke vurdert eller kontrollert som et bad.
1. etasje hybel: 1 udefinert rom og 1 bad.
1. etasje hovedhus: 1 udefinert rom og 1 vaskerom. Det som tidligere har vært vaskerom har flislagt gulv, opplegg for vaskemaskin og sluk. Rommet er derfor definert som våtrom, med de vurderinger dette medfører.
2. etasje hovedhus: 1 udefinert rom. Det er synlige tegn etter det som tidligere har vært et bad, bl.a. vann og avløp og sluk. Fordi rommet er så revet er det ikke mulig å gjøre en tilstandsvurdering som våtrom.

Det kan være avvik på bygget som ikke er beskrevet i denne rapporten. Kjøper må ta høyde for dette, og dermed påregne uforutsette kostnader. Det anbefales at kjøper selv foretar grundige vurderinger av tilstanden på bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget i kommunens arkiver. Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger.

Vær oppmerksom på at deler av fasaden er tildekket med presenning, uklart om det er her er foretatt fasadeendringer. Det burde undersøkes om det er foretatt fasadeendringer på bygget. Kjøper må være oppmerksom på at det kan være krav til bygningssøknad ved gjenoppbygging av huset, spesielt dersom man foretar fasadeendringer eller endringer på planløsning. Kjøper må undersøke muligheten for å motta midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

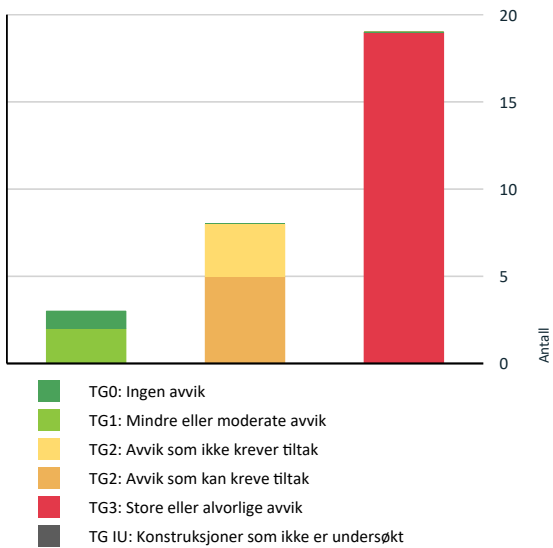
Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



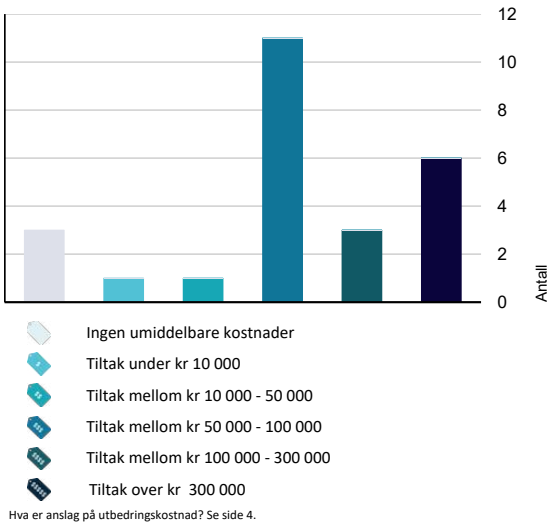
Sammendrag av boligens tilstand

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

FORBEHOLD I TILSTANDSRAPPORTEN:

* Rapporten skal kun brukes ved salg til forbruker via eiendomsmegler Proaktiv Briskeby.

* Denne tilstandsrapporten er utarbeidet for en bolig som per befaringstidspunktet fremsto som nesten fullstendig revet innvendig. Det er viktig å understreke at boligen ikke er beboelig i sin nåværende tilstand da den innehar flere kritiske mangler og feil, som f.eks. manglende fungerende kjøkken og bad, utette yttervegger, ufullstendig elektrisk anlegg mm.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende standard (NS3600) for vurdering av boliger og fritidseiendommer. Standardens kontrollpunkter baseres seg i utgangspunktet på at bygget er ferdigstilt og beboelig. Da denne boligen ikke er ferdigstilt, er det et avvik fra forutsetningene i standarden. Synlige feil og mangler som beskrives ut fra boligens nåværende tilstand faller derfor ikke alltid inn under standardens definerte kontrollpunkter. Vurderingene i denne rapporten er basert på visuelle observasjoner gjort under befaringen, med unntak av foretatte fuktmålinger i konstruksjoner.

Skjulte feil og mangler kan være til stede uten at de er synlige ved en visuell inspeksjon, for eksempel skjulte vannlekkasjer eller skader på bærekonstruksjonen. For å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler, anbefales det på det sterkeste at interessenter og kjøpere utfører egne nøyere undersøkelser av kritiske bygningsdeler og konstruksjoner. Dette bør gjøres ved å engasjere relevante fagkyndige.

Denne rapporten gir dermed ingen garanti for at ytterligere feil og mangler ikke vil bli avdekket ved senere, mer omfattende undersøkelser. Alle observasjoner som er gjort under befaringen, er beskrevet i tilknytning til de aktuelle konstruksjonene, men grunnet boligens uferdige status er det risiko for at feil og mangler som ikke er synlige ved visuell inspeksjon, først vil avdekkes i forbindelse med ferdigstillelse eller ved inngrep i bygningskroppen.

Dette forbeholdet er gitt for å sikre at alle parter er oppmerksomme på de begrensningene som gjelder for denne rapportens innhold og gyldighet, herunder begrenset innsikt i skjulte konstruksjoner, manglende vurdering av tekniske installasjoner.

* Arealer: Oppgitt areal er av overflater slik bygget er nå. Intresenter eller kjøper må være klar over at arealet vil ha avvik opp mot målt areal i bygget når det blir ferdig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 5 av 32

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 6 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

1 TO 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 7 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1915

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående svært lav standard, den fremstår som ikke beboelig. Det må påregnes omfattende oppgradering av boligen.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

1 TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Betongtakstein på hovedhus. Stål/aluminiumsplater på tilbygg/hybel. Taket ser ut til å være i god stand. Det er ukjent alder på takene, mulig byttet på et senere tidspunkt enn byggeår.



1 TO 3 Nedløp og beslag

Ukjent alder på taknedløp og beslag, mulig byttet samtidig med oppgradering av tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det ble påvist ikke fagmessig utførelse på beslag mellom takstein og kledning. Beslaget er for kort, synlig åpning mellom beslag og kledning. Adkomst til pipe ble ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales at fagperson gjør en vurdering av alt nedløp og beslag for å vurdere behovet for utskifting. Det må som et minimum påregnes lokale utbedring der takrenner/nedløp har lekkasjer. Tilfredsstillende adkomstvei til pipe for feier må etableres. Fagmessig utført beslag må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 8 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon

Konstruksjoner:
Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning i påbygd vestlig del av huset. Ukjent alder på konstruksjonen.
Påbygg/hybel er delvis teglsteinsvegger og delvis bindingsverkkonstruksjon. På deler av teglsteinsveggen er det påført en ufagmessig bindingsverkskonstruksjon med isolasjon og liggende kledning. Ukjent alder på konstruksjonen.
Resten av huset er heltre konstruksjon fra byggeår.

Det er ikke foretatt konstruktive vurderinger av veggene.

Deler av bygget mangler kledning, mens andre deler har kledning i normal stand uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen på bygget er flere steder utferdig, ikke tett og har avvik. Deler av konstruksjonen var skjult med pressening, som derfor kan inneholde andre avvik ikke påvist i denne rapporten.

Veggkonstruksjonene er flere steder på bygget ikke tilstrekkelig bygd opp. Det er bl.a påvist avvik som åpne hull, råte og ødelagt vindsperre. Flere steder har konstruksjonen mangler som kledning, vindsperre, isolasjon, dampsperre og innvending kledning/overflate.

Kledningen er på den ene fasadeveggen delvis revet. Det er påvist muggdannelse på kledningne. Fasade ved hybel har åpninger i vegg, veggen ser ut til å mangle vindsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd sperretek i saltak form.

Taket ser ut til å ha blitt rehabilitert på et tidspunkt, men uklart når dette er gjort. Det er satt på ny takduk som er synlig fra innsiden mellom takbord. Type takduk er ikke konstantert, det er uklart om takduken er diffusjonstett eller ikke.

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 9 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

Taket er stedvis forsterket. Det er ikke kontrollert eller undersøkt om forsterkningen er utført fagmessig, dette burde undersøkes i detalj av statiker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist råte på takbordene, men ser ikke ut til å være aktiv lenger. Det er foretatt fuktmåling i råten, resultatet viste 9% fuktighet i konstruksjonen, som er normal verdi. Ettersom råten ikke er fuktig på målt sted kan dette antyde at råten ikke er aktiv lenger
Det er påvist sopp i takkonstruksjonen. Det er ikke konstantere når eller hvor soppen har kommet. En mulighet er at den har kommet pga. tidligere konstruksjoner som nå er revet.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det må gjøres ytterlige undersøkelse av taket og råten i taket, både konstruktivt og undersøke at det ikke er noe aktiv råte i taket eller takkonstruksjonen.
Det må gjøres ytterligere undersøkelser av påvist sopp og undersøke nærmere hvorfor denne har kommet.
Det bude påbergenes kostnad for utbedring av både råte og sopp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Vinduer

Vinduene i bygget er fra 1974

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra år 1974.

Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punkttert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Det er ikke montert vinduer i kjeller, kun tettet igjen med plater.

Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punkttert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 10 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberghnes nye vinduer i bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dører

1.etg: Malt inngangsdør med glass felt. Ukjent alder. Funksjonstestet, og er OK.

1.etg: Malt balkongdør av treverk med utvendig 2-lags isolerglass fra ukjent år. Døren kan ikke benyttes da det mangler repo på utsiden, fallfare, ikke funksjonstestet.

1. etg: Inngangsdør i treverk med glassfelt rundt. Døren kan ikke benyttes da det mangler repo på utsiden, fallfare, ikke funksjonstestet.

2. etg: Balkongdør 2. etg: Malt balkongdør av treverk med utvendig 2-lags isolerglass fra ukjent år. Døren er funksjonstestet, og er svært vanskelig å lukke.

Kjeller: Det mangler under befaringsstidspunktet inngangsdør til kjeller. Dørhåpning tettet igjen med treplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Dørene på huset er av varierende standard. Flere av dørene med glassfelt har punkterte glassfelt og/eller kondensering. Inngangsdør 1 etasje er betydelig værslitt. Balkongdør 2. etasje er svært vanskelig å lukke.

Dør i 1. etasje kan ikke benyttes da det mangler repo på utsiden, fallfare.

Det mangler inngangsdør til kjelleren. Døråpning kun tettet igjen med enkel treplate.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.

- Andre tiltak:

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

- Tiltak:

Flere av dørene fremstår svært slitt. Det må påregnes utskifting av alle dører. Dører som mangler repos må få dette etablert, før de kan brukes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 11 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong 2. etg: Balkong under tak. Dekket med teppe. Balkongen anses ikke trygg å ferdes på, manglende rekkverk og store åpninger der det er delvis rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Andre tiltak:

Det må etableres nytt tettesjikt/membran og nytt rekkverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

Trapp til kjeller: Betongtrapp fra bakkenivå til kjeller. Belagt med skifer stein.

Trapp til inngangsdør: Støpt trapp til fra bakkenivå til 1. etasje. Trappen er belagt med skifer stein.

Trapp til inngangsdør 2: Provisorisk trapp laget av plaller og treplater. Trappen er ustabil og smal.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Trapp til kjeller: Mangler håndløper. Det er påvist sprekker i, og manglende skifer stein.

Trapp til inngangsdør: Det er påvist sprekker i, og manglende skifer stein.

Trapp til inngangsdør 2: Trappen fremstår som en provisorisk løsning, den er skjev og ustabil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 12 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

- Påviste skader må utbedres.
Betongtrapper må undersøkes nærmere for årsak til sprekkdannelse i stein. Det må påregnes utskifting av skiferstein i begge trappene.

Trapp til inngangsdør 2 av treverk/paller må påregnes utskiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNVEDIG

1 TO 3 Overflater

Gulvflater består av:

1. etg: Treplater og flislagt der det tidligere var vaskerom.
 - 1.etg hybel: Treplater.
 2. etg: Malt furugulv, treplater og betong der det tidligere var bad.
- Kjeller: Betonggulv, fliser på ett rom.

Veggflater består av:

1. og 2. etg: Stedvis malte plater. Hovedsakelig synlig yttervegg konstruksjon/manglende overflate.
 1. etg hybel: Malte plater
- Kjeller: Malte plater/pussede og malte betongflater.

Himlinger består av:

1. og 2. etg: Synlig trebjelkelag og undergulv. Manglende himling.
 1. etg hybel: Malte plater
- Kjeller: Malte plater.

Merknader:

I huset er det flere rom som er ikke er ferdig og fremstår ubeboelig. Innervegger er revet og bruken av rommene er ved befaringsstidspunktet vanskelig å definere. Takstmann har etter beste evne vurdert rommene ut ifra dagens tilstand og hvilke bruk de er tiltenkt.

1.etg:

Det er tatt utgangspunkt i at dette er ett stort rom, med et tilhørende vaskerom(filslagt område). Se nærmere beskrivelse av vaskerom i egen konstruksjonsbeskrivelse.

Påbygg i nordlig del av bygget(hybel) er mindre revet enn andre deler av bygget. Det er her innredet et mindre bad, men badet fremstår som ikke funksjonibelt, se egen beskrivelse av badet i egen konstruksjonsbeskrivelse.

2. etg:

Det er tatt utgangspunkt i at hele andre etasje er ett stort rom. Det er tydelig spor etter at 2. etasje har hatt et bad, med betonggulv, sluk og røroppstikk.

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 13 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

Denne delen er dog så nedrevet at det ikke er mulig å vurdere det som et bad, det er derfor ikke gjort typiske vurderinger man foretar på bad som fall mot sluk, membraner osv.

Kjeller:

Det er tatt utgangspunkt i at kjelleren har udefinert bruk. Det er fem rom uten dører i kjelleren, hvor av ett av dem kan se ut som tiltenkt som teknisk rom med synlig vanninntak og avløp. Det ene rommet er flislagt, og kan se ut som var planlagt som et bad, men rommet mangler sluk og annet utstyr som tilsier at det er et vad/våtrom. Rommet er derfor ikke vurdert som et våtrom.

Takhøyde i rom 1. etasje er målt til: 2,8 m.

Takhøyde i rom 2. etasje er målt til: 2,6 m.

Takhøyde i rom kjeller er målt til 2,2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene er for det meste ikke ferdigstilt, og fremstår som ikke beboelig ved befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Andre tiltak:

Det må påregnes omfattende/fullstendig oppgradering av alle overflater i hele bygget.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1 TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag, antatt fra byggeår.

Det er målt følgende:

Det ble målt retthet på gulv ved bruk av laser. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen.

Det er i 1. etasje målt høydeforskjell på ca. 30 mm over en lengde på ca. 2 meter og ca. 25 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Det er i 2. etasje målt høydeforskjell på ca. 33 mm over en lengde på ca. 2 meter og ca. 34mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TO 3 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller om bygget er utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 14 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Pipe og ildsted

Bygget har synlig mursteinspipe i 1. og 2. etasje. Ettersom pipen ikke er synlig i underetasjen er fundamentering av pipen uklar, dette burde undersøkes nærmere av statiker.

Det er ikke montert ildsted til pipen, den står åpen.

Det er påvist feieluke i 1. etasje.

Det er ikke kjent for takstmann om det foreligger fyringsforbud på pipen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er påvist riss og sprekker i pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det må foretas nærmere undersøkelser av pipen, både mtp. brannsikkerhet og konstruktivt. Det anbefales ikke å bruke pipen før nærmere undersøkelser er foretatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TO 3 Rom Under Terreng

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 15 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt fuktmåling i rom under terreng, på yttervegg mot grunn. Veggkonstruksjonene er bygd opp med stålstender, isolasjon, osb og mdf-plater.

Fordi det er stålstender ble det foretatt måling av relativ luftfukighet. Måleresultatet er 82%. Målinger ble utført på høsten. Ved kaldere klima vil den relative luftfuktigheten i konstruksjonen øke ytterligere, som vil medføre risiko for kondensering i konstruksjonen og dannelse av mugg/sopp.

Det er store mugg/soppdannelser på veggene, samt mye døde krypdyr på gulvet. Dette tyder på at kjelleren har vært svært fuktig på et tidligere tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

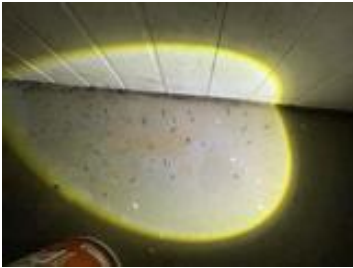
Det er store mengder mugg og soppdannelse på veggene. Det er også påvist store mengder skadedyr/krypdyr på gulvet. Dette tyder på at kjelleren har vært svært fuktig.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det må foretas en helhetlig vurdering om dreneringen er god nok, og om dette kan være en årsak til fuktnivået i kjelleren. Det må ellers foretas tiltak for å forhindre fukt i kjelleren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TO 2 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp, antatt fra byggeår.

Rekkverk i trappeløp er målt til 80 cm
Rekkverk på topp av trappen er målt til 91 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 16 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Rekkverk målt til 80cm. Åpninger mål til 16 cm. Dette er tilfredstilles ikke forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Andre tiltak:

Trappen fremstår som slitt og trenger omfattende vedlikehold/oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 TG 2 Innvendige dører

Det er kun en innvendig dør i bygget, den er inn til badet i hybel-del i 1. etasje. Døren fungerer, men tatt alder i betraktning bør det påberegnes utskifting av denne.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Bad utstyrt med gulvstående toalett og et provisorisk dusjkabinett. Det er ikke vask på badet. Badet står foran en total rehabilitering.

Overflater:

Flislagt gulv og vegger. Malte himlingsplater.

Innredning:

Dusjkabinettet er av svært lav standard. Det er ikke vegger og dør på kabinettet, men et plastforheng lagd av diffusjonsplast. Funksjonen i kabinettet er ikke testet av takstmann.

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 17 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Toalettet er ødelagt og ikke funksjonibelt.

Membran og sluk:

Membran og slukløsning er skjult/ble ikke påvist. Det er derfor ikke gjort vurdering av fall på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt målinger i rommet utenfor badet, veggen mot dusjonen. Konstruksjonen fremstår tørr og fin. Det ble foretatt målinger både for relativ luftfuktighet og fuktighet i trestender uten at målingene viste tegn til avvik.

Det ble målt 75% relativ luftfuktighet.

Det ble målt 9% fuktighet i trestender.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Vaskerom utstyrt med servant med underskap og uttak for oppvaskmaskin.

Overflate:

Flislagte gulv. Malteplater og panel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning:

Vaskerommet er utstyrt med

Fall til sluk: Det er OK fall mot sluk iht. forskriften. Fallet er målt med laser.

Overflater gulv: Flis. ikke påvist bom, men kun tilfeldig valgte steder er testet.

Innredning: Vask og servantskap

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 18 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

Det er ikke avtrekk i vaskerommet, men det mangler vegg mot annet rom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ukjent membranløsning

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt måling i konstruksjonen ved tilleggende rom, i veggene bak vasken. Veggene/vaskerommet er ikke tett/ferdigstilt, oppbygging av veggkonstruksjon er derfor ikke fagmessig.

Målingen viste normale fuktverdier.

Det ble målt 11% fuktighet i trestender.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 19 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

Vannledninger

Vannledningene i bygget er delvis av kobber/metall og delvis plast/rør i rør. Det er ikke påvist fordeler skap for rør i rør system. Hovedstoppekraav var ved befaringsstidspunktet stengt. Røranlegget i bygget er delvis revet, og står flere steder åpent, funksjonalitet på stoppekraav er derfor ikke testet.

Det er ukjent alder på vannledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekraav er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er avvik:

Røranlegget er delvis revet, og har store mangler.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at anlegget sjekkes av en fagperson. Ved oppgradering av huset bør det i samråd med fagperson vurderes om hele røranlegget må byttes. Det bør påregnes omfattende oppgradering/utbedring av vannledningene i bygget.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast i bygget.

Det er ukjent alder på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Deler av avløpet står åpent uten vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpssystemet bør gjennomgås av fagperson. Det må påregnes vesentlig oppgradering/utbedring av avløpssystemet.

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 20 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Ventilasjon

Bygget er i dag ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må påregnes nytt ventilasjonsanlegg i bygget. Utførelse må dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Varmtvannstank

Bygget er utstyrt med ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er plassert i kjelleren.

Fra avlesning på produktet er varmtvannstanken fra 2006. rom uten sluk

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstanken er plassert i et rom uten sluk. Det er ikke påvist annen lekkasjesikring på tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 9 Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 21 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg med ukjent alder. Sikringsskap plassert i trappeløp til kjeller. Sikringsskapet er utstyrt med både automatsikringer og skrusikringer.

Anlegget fremstår ikke som forskriftsmessig. Det er flere store feil og mangler og flere synlige løse kabler og stikkontakter i bygget. Det er flere usikrede kabler i bygget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent når anlegget er installert eller oppgradert.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Boligen er ikke bebodd. Det er ikke kjent for takstmann om sikringene løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Det er ikke synlig at det er vært branntilløp i det elektriske anlegget, men det er ukjent for takstmann om det har vært branntilløp eller varmegang før boligen ble revet innvendig.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det må foretas undersøkelser av el-anlegget av en fagperson. Anlegget fremstår ikke som forskriftmessig godkjent, og det anbefales ikke å bruke anlegget før nærmere undersøkelser/utbedringer er foretatt

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 22 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Det er genrelt store feil og mangler på det elektriske anlegget. Det må påregnes fullstendig rehabilitering av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det foreligger ikke dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Bygget er ikke utstyrt med brannalarm eller slukkeutstyr.

Forskrift om brannforebygging stiller det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke røykvarsler i boligen
- Er det skader på røykvarslere?
Ja

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 23 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

- Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke brannslukkingsutstyr i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget har antatt byggegrunn av fjell.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget er drenert med synlig knotteplast og og isolasjon. Ukjent alder på drenering. Arbeidene er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet et ikke egnet materiale som isolasjon/drenering. Isolasjonen går tydelig i oppløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes utskifting av isolasjonen/dreneringen rundt huset.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongstein. Type fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riss på vegg i teknisk rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser om årsaken til risset.

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

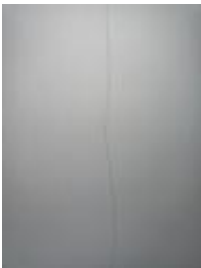
Side: 24 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

 Norsk takst

Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Det er en forstøtningsmur for trappenedløpet til kjeller, på baksiden av huset. Muren er støttet opp med avstivning, årsak til dette er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Muren har delvis falt sammen på enden. Det er satt opp støtter mellom mur og vegg, årsak til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

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

Muren må vurderes nøyere. Tilstanden ser dårlig ut. Det burde påregnes utskifting av muren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrengforhold

Delvis flatt, delvis kupert terreng rundt huset.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er i kjeller påvist vanninntak og avløpsrør i plast. Det er ikke kjent for taksmann om hele stikkledningene bort til kommunalt nett er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent alder på vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og tilstand på vann- og avløpsledninger burde undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 25 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

 Norsk takst

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

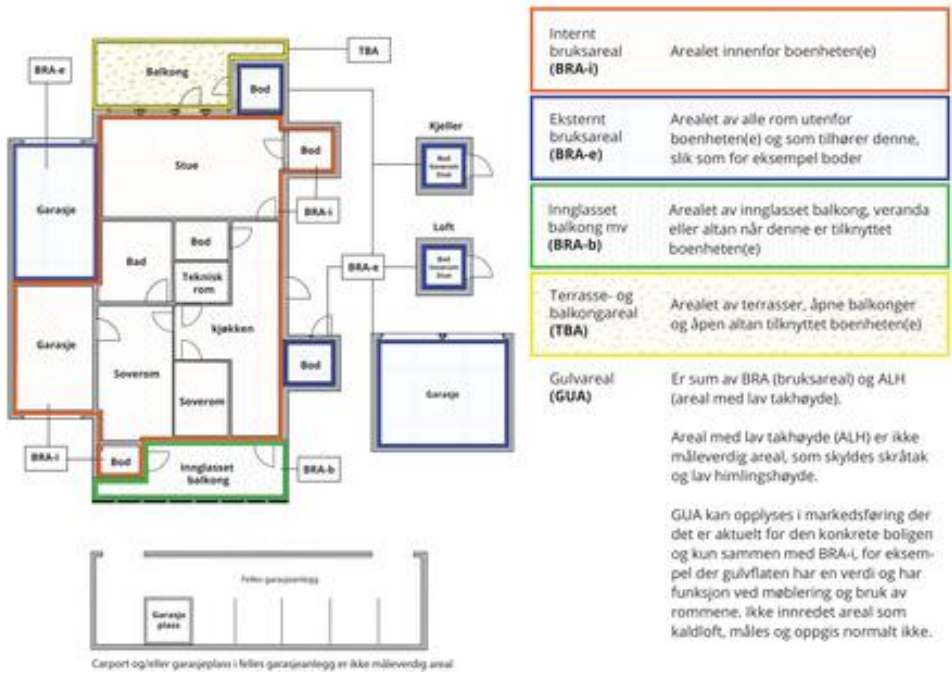
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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.

Oppdragsnr.: 21703-1019

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 26 av 32

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	65			65			65
1. Etasje	145	5		150			150
2. Etasje	80			80	6	2	82
SUM	290	5			6	2	297
SUM BRA	295						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Annet 1, Annet 2, Annet 3, Annet 4, Teknisk rom		
1. Etasje	Annet , Annet 2, Bad , Vaskerom	Bod eksternt	
2. Etasje	Annet		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget i kommunens arkiver. Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger.

Vær oppmerksom på at deler av fasaden er tildekket med presenning, uklart om det er her er foretatt fasadeendringer. Det burde undersøkes om det er foretatt fasadeendringer på bygget. Kjøper må være oppmerksom på at det kan være krav til bygningssøknad ved gjenoppbygging av huset, spesielt dersom man foretar fasadeendringer eller endringer på planløsning. Kjøper må undersøke muligheten for å motta midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?



Ja



Nei

Kommentar: Bygningen er delvis fullstendig revet, og fremstår ikke som beboelig på befaringstidspunktet. Bygningen er utformet med flere boenheter. Den ene delen i 1. etasje ser ut til å være en separat boenhet med egen inngang, med tilhørende hybel i underetasjen. Hybel i underetasjen har mulighet egen kjellerinngang, men denne er tettet(Det er ikke dør). Det er ikke bygget et godkjent brannskille mellom boenhetene.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Bygget er revet innvendig, og delvis revet utvendig.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?



Ja



Nei

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Kommentar: Arealene i kjelleren tilfredsstiller ikke kravene til dagslys.

Høyde i kjeller er målt til:

Høyde i rom 1. etasje er målt til: 2,8 m.

Høyde i rom 2. etasje er målt til: 2,6 m.

Høyde i rom kjeller er målt til 2,2 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	277	18

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Odinn Thorsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	247	18		0	14924.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundbyveien 89

Hjemmelshaver

Båtstø Terrasse AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Tomten er opparbeidet med beplantning og grønt areal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 000 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke fremlagt informasjon om forsikring på eiendommen.

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke fremlagt egenerklæring.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Gjeldene regulering.	Gjennomgått		Nei

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 insiden 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.

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ
Gnr 247 - Bnr 18
3203 ASKER

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/NG7103>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Briskeby	
Oppdragsnr.	
87240131	
Selger 1 navn	
Erik Ingeberg	
Gateadresse	
Sundbyveien 89	
Poststed	Postnr
BÅTSTØ	3477
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 87240131

Document reference: 87240131

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 overtagelse. 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 nedstigende 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: EI

1

Initialer selger: EI

2

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Ingeberg	f077d67000fd0a5dbf353258d4e49e1ebdcba9d2	11.12.2024 14:53:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 87240131

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

nets

Asker kommune

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

Dato: 18.11.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	247	Bnr:	18	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sundbyveien 89, 3477 BATSTØ						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Områdeanalyse



Eiendom	3203 247/18		
Utskriftsdato	14.11.2024	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

12 Berørte datasett

- 1 FKB Tiltak
 - 1 Løsmasser N50/N250
 - 1 Mulighet for marin leire
 - 1 Naturtyper i Norge - landskap
 - 1 Radon
 - 1 Utvalgte naturtyper
- 1 FKB-AR5
 - 1 Marin grense
 - 1 Naturtyper - DN-håndbok 13
 - 1 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
 - 1 Støykartlegging veg etter T-1442
 - 1 Veg senterlinje Elveg 2.0

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
 - Akvakulturlokaliteter
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
 - Byggeforbudssoner kraftledninger
 - Dyrkbar jord
 - FKB-arealbruk
 - Flom - aktsomhetsområder
 - Foreslåtte naturvernområder
 - Grunnvannsborehull
 - Gyteområder
 - Hoved- og biled, arealavgrensing
 - Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
 - Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
 - Kulturlandskap - utvalgte
 - Kulturminner - Brannsmitteområder
 - Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
 - Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
 - Kvikkleire
 - Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
 - Markagrensa
 - Naturvernområder
 - Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
 - Reindrift høstbeite årstidbeite
 - Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
 - Reindrift Reinavtaleområde
 - Reindrift reinbeiteområde
 - Reindrift reinkonsesjonsområde
 - Reindrift siidaområde
 - Reindrift trekklei
 - Reindrift vinterbeite årstidbeite
 - Skredhendelser
 - Stattlig sikra friluftslivsområder
 - Store fjellskred
 - Støysoner Avinors lufthavner
 - Støysoner for Forsvarets flyplasser
 - Strategisk støykartlegging veg
 - Tilgjengelighet
 - Trafikkulykker
 - Vannforekomster
 - Verneplan for vassdrag
 - Villreinområder
- Aktsomhetskart for snøskred
 - Ankringsområder
 - Bergrettigheter
 - Dybdeedata
 - Fiskeplasser redskap
 - FKB-bane
 - Flomsoner
 - Forurenset grunn
 - Grus og pukk
 - Hoved- og biled
 - Inngrepsfrie naturområder
 - Jordkvalitet
 - Korallrev
 - Kulturlandskap - verdifulle
 - Kulturminner - Kulturmiljøer
 - Kulturminner - SEFRAK
 - Kulturminner - Fredete bygninger
 - Låssettingsplasser
 - Marine Naturtyper - DN håndbok 19
 - Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
 - Reindrift beitehage
 - Reindrift flyttlei
 - Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
 - Reindrift oppsamlingsområde
 - Reindrift reinbeitedistrikt
 - Reindrift reindriftsanlegg
 - Reindrift reinrestriksjonsområde
 - Reindrift sommerbeite årstidsbeite
 - Reindrift vårbeite årstidbeite
 - Skredfaresoner
 - Statens vegvesens kvikkleiredata
 - Steinsprang - aktsomhetsområder
 - Stormflo
 - Støysoner for BaneNORs jernbanenett
 - Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
 - Tettsteder
 - Trafikkmengde
 - Turroutebasen
 - Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
 - Vernskog
 - Vindkraft

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	12.11.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

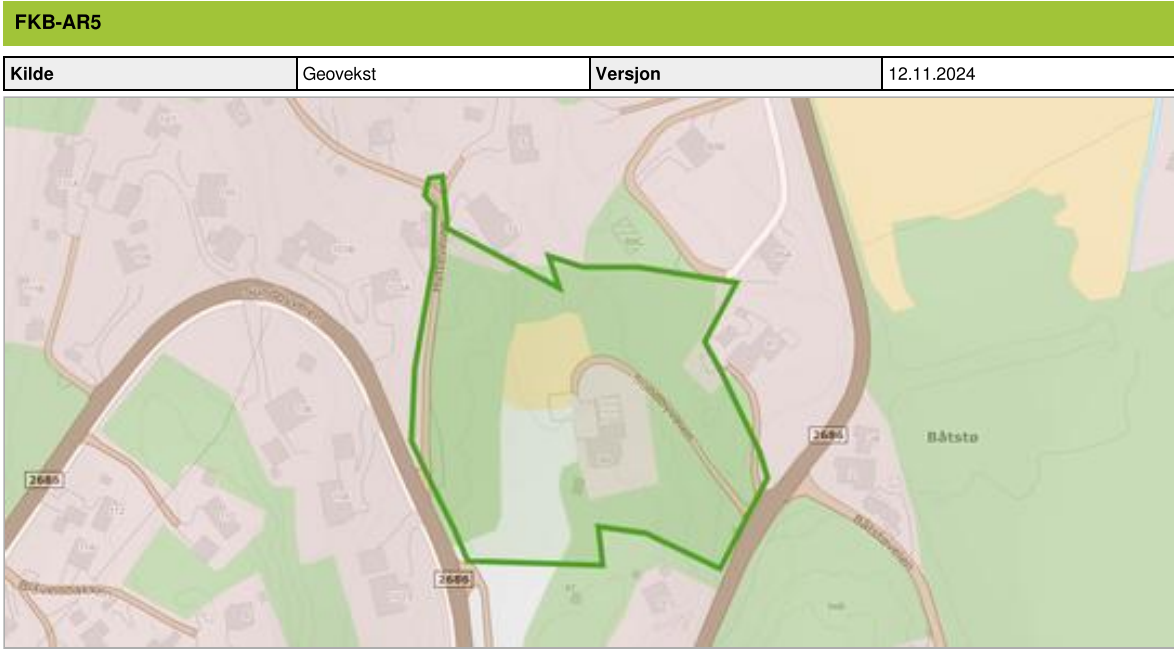
FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	20162798	161034509	endring



Om datasettet

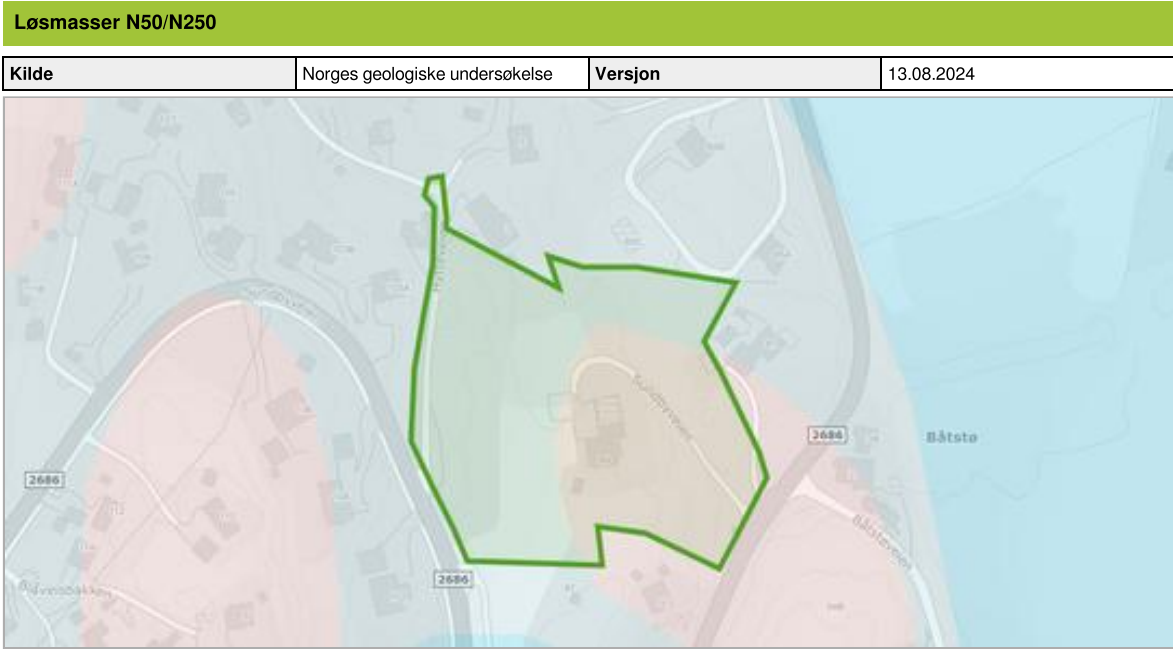
FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Skog
	Åpen fastmark
	Ferskvann
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	5
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Skog	Jorddekt	Middels	Blandingsskog	1
Skog	Grunnlendt	Impediment	Blandingsskog	1
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Høy	Ikke tresatt	1
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingsskog	1



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

	Løsmasser N50/N250
	Hav og fjordavsetning, tynt dekke
	Hav og fjordavsetning, tynt dekke
	Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.11.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

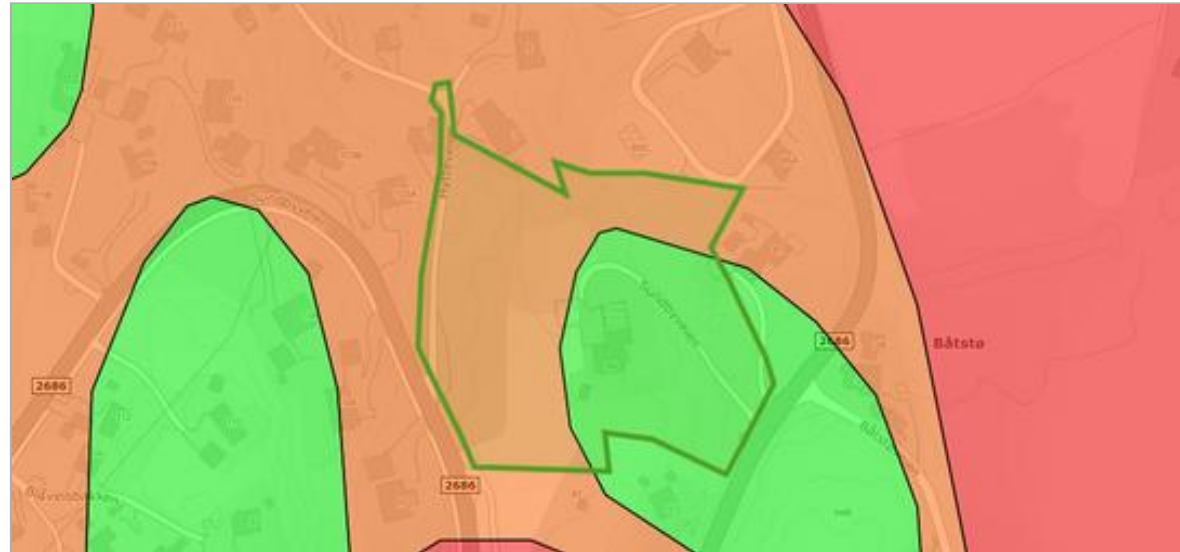
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.11.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetypene under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet 'screening' av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.



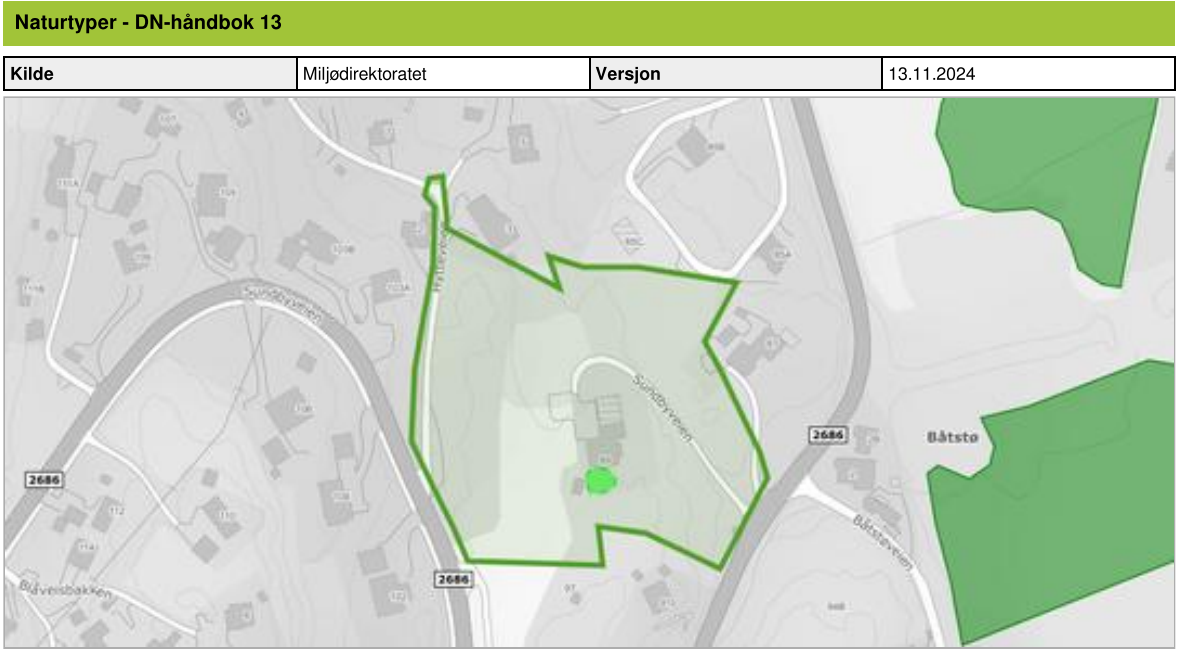
Tegnforklaring

Mulighed for merklins:

- Svært stor
- Svært stor, men sammenhengende eller tynt
- Stort, lett fløyende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassestype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
stortSettFraværende	Bart fjell



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

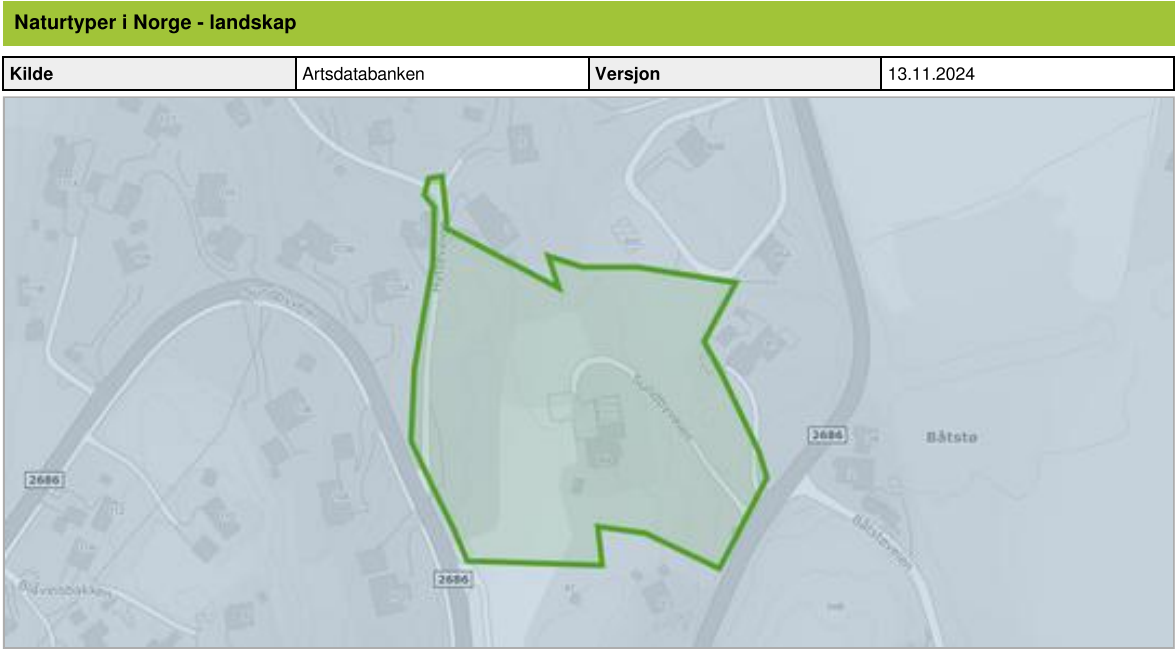
Naturtyper - DN håndbok 13

Område - Svært viktig og viktig

Område - Lokalt viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Sundbyveien 89	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00112199)



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap

Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	13.11.2024
-------	-------------------	---------	------------

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Åros	Biofokus	2023

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------

Om datasettet

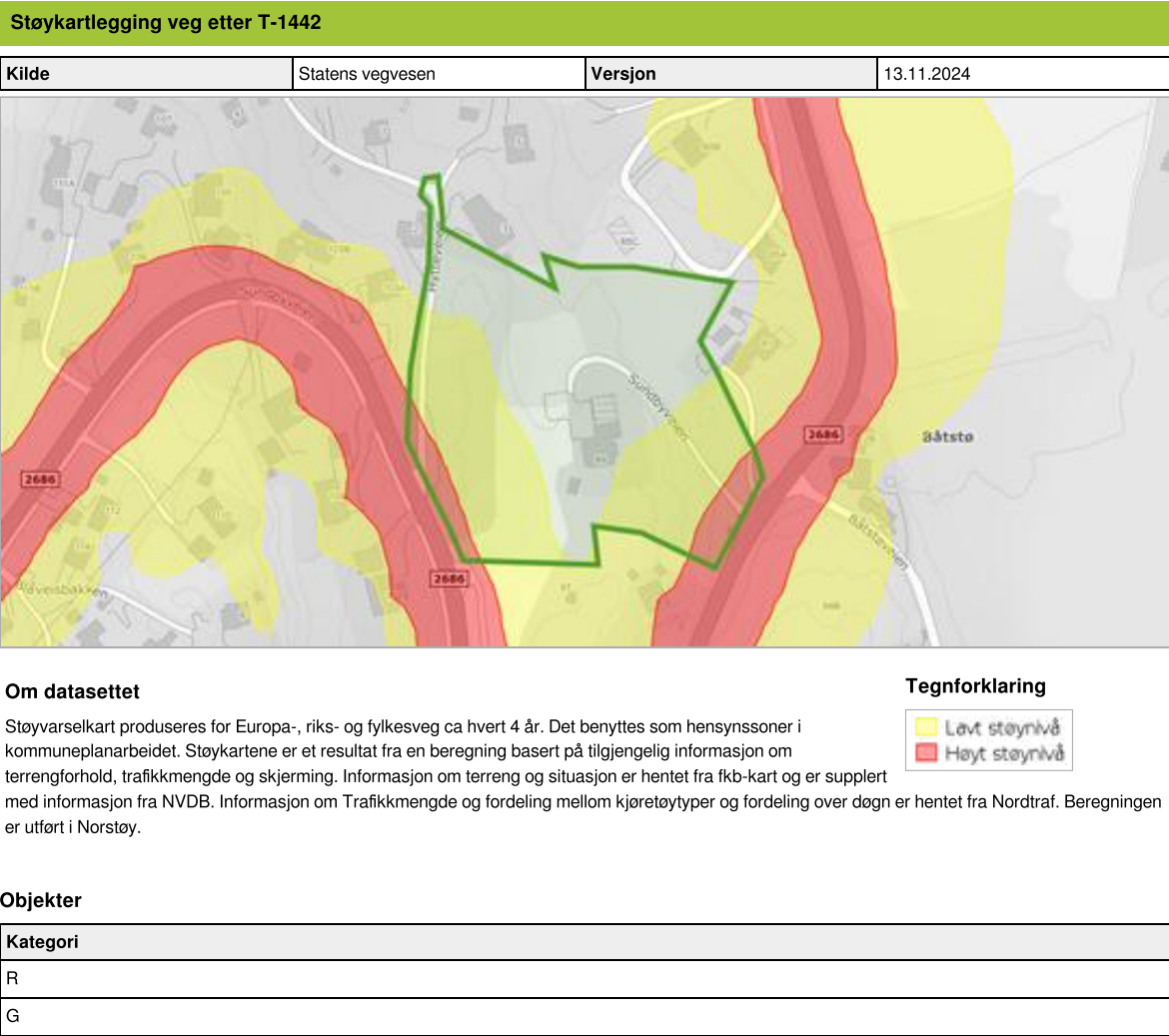
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

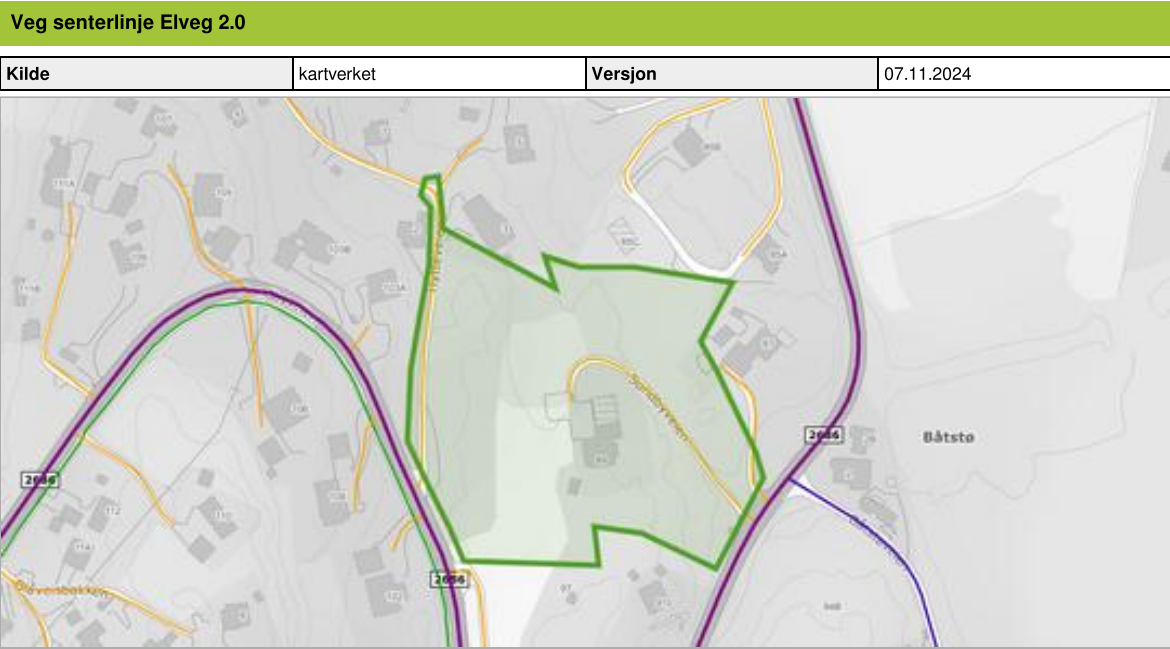
Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy
Moderat til lav





Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	21126	3
veglenke	P	98435	1
veglenke	P	98472	1
veglenke	P	99865	1
veglenke	P	98548	1

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Asker kommune: Grunneiendom 3203-247/18

Norkart
Utskriftsdato: 14.11.2024 14:59

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJERKAAS	Beregnet areal	14924.4
Etablert dato	05.09.1913	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.06	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Bruktstifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	247/18
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.09.2023 19.09.2023	23/1352		246/36, 246/78, 246/97, 246/98, 247/18
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	247/18
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	23.05.2013 23.05.2013	12/4224		247/18, 247/65, 247/101, 292/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	17.07.2009 20.07.2009	08/681		0627-Mnrmangler, 247/18, 247/79, 247/138, 247/166
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	17.07.2009 21.07.2009	08/681		0627-Mnrmangler, 247/18, 292/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	17.07.2009 21.07.2009	08/681		247/18, 247/81, 292/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	17.07.2009 21.07.2009	08/681		247/18, 292/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	17.07.2009 21.07.2009	08/681		0627-46/178, 246/36, 246/98, 247/18, 247/64, 247/79, 292/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	17.07.2009 22.07.2009	08/681		247/18, 247/65, 292/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	17.07.2009 22.07.2009	08/681		247/18, 247/71
Skylddeling Skylddeling	20.07.1953	J 8/57		247/18, 247/101
Skylddeling Skylddeling	17.11.1949	M 21/9		247/18 (-1247), 247/79 (1247)
Skylddeling Skylddeling	02.08.1948			247/18, 247/71
Skylddeling Skylddeling	02.08.1948			247/18, 247/72
Skylddeling Skylddeling	02.11.1946	J 339/55		247/18, 247/68

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Asker kommune: Grunneiendom 3203-247/18

Skylddeling Skylddeling	02.11.1946	247/18, 247/69
Skylddeling Skylddeling	02.11.1946	247/18, 247/70
Skylddeling Skylddeling	15.07.1942	247/18, 247/64
Skylddeling Skylddeling	15.07.1942	247/18, 247/65
Skylddeling Skylddeling	21.01.1919	247/18, 247/30
Skylddeling Skylddeling	20.12.1918	247/18, 247/28
Skylddeling Skylddeling	05.09.1913	0627-47/5, 247/18

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621474.49	585003.24	0	Ja	14924.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BÅTSTØ TERRASSE AS S996420426	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o AS Hibas, Postboks 65 1313 1313 VØYENENGA	

Adresse

Vegadresse: Sundbyveien 89

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3477 BÅTSTØ	Kirkesogn	01070502 Åros
Grunnkrets	1801 Høvik	Tettsted	
Valgkrets	12 FRYDENLUND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	161034509		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	161034509	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	25.05.1996
3	161034509	2	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	25.01.2007
4	161034509	3	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	17.11.2016
5	161034495		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	04.01.2017

1: Bygning 161034509: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	228,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	228,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	172,4

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Asker kommune: Grunneiendom 3203-247/18

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sundbyveien 89	H0101	247/18	228,5	7	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	85,1	0	85,1	0	0	0
H01	1	143,4	0	143,4	0	0	0

2: Bygningsendring 161034509-1: Tilbygg, Tatt i bruk 25.05.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	17
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.01.1996	29.01.1996
Igangsettingstillatelse	14.02.1996	07.03.1996
Tatt i bruk	25.05.1996	07.03.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	247/18	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	17	0	17	0	0	0

3: Bygningsendring 161034509-2: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 25.01.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	18
---------------	-----------	-----------	----

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Asker kommune: Grunneiendom 3203-247/18

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.01.2007	01.02.2007
Igangsettingstillatelse	25.01.2007	08.11.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	247/18	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	18	0	18	0	0	0

4: Bygningsendring 161034509-3: Ombygging, Igangsettingstillatelse 17.11.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	73,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	73,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.11.2016	04.01.2017
Igangsettingstillatelse	17.11.2016	04.01.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sundbyveien 89	H0101	247/18	73,2	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	73,2	0	73,2	0	0	0

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Asker kommune: Grunneiendom 3203-247/18

5: Bygning 161034495: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 04.01.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.05.2007
Bygning revet/brent	04.01.2017	04.01.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	247/18	-	-	-	-	-



Norkart AS

Adresse:
meglerpakke@norkart.no

Utskriftsdato:
18.11.2024

Formuesverdi

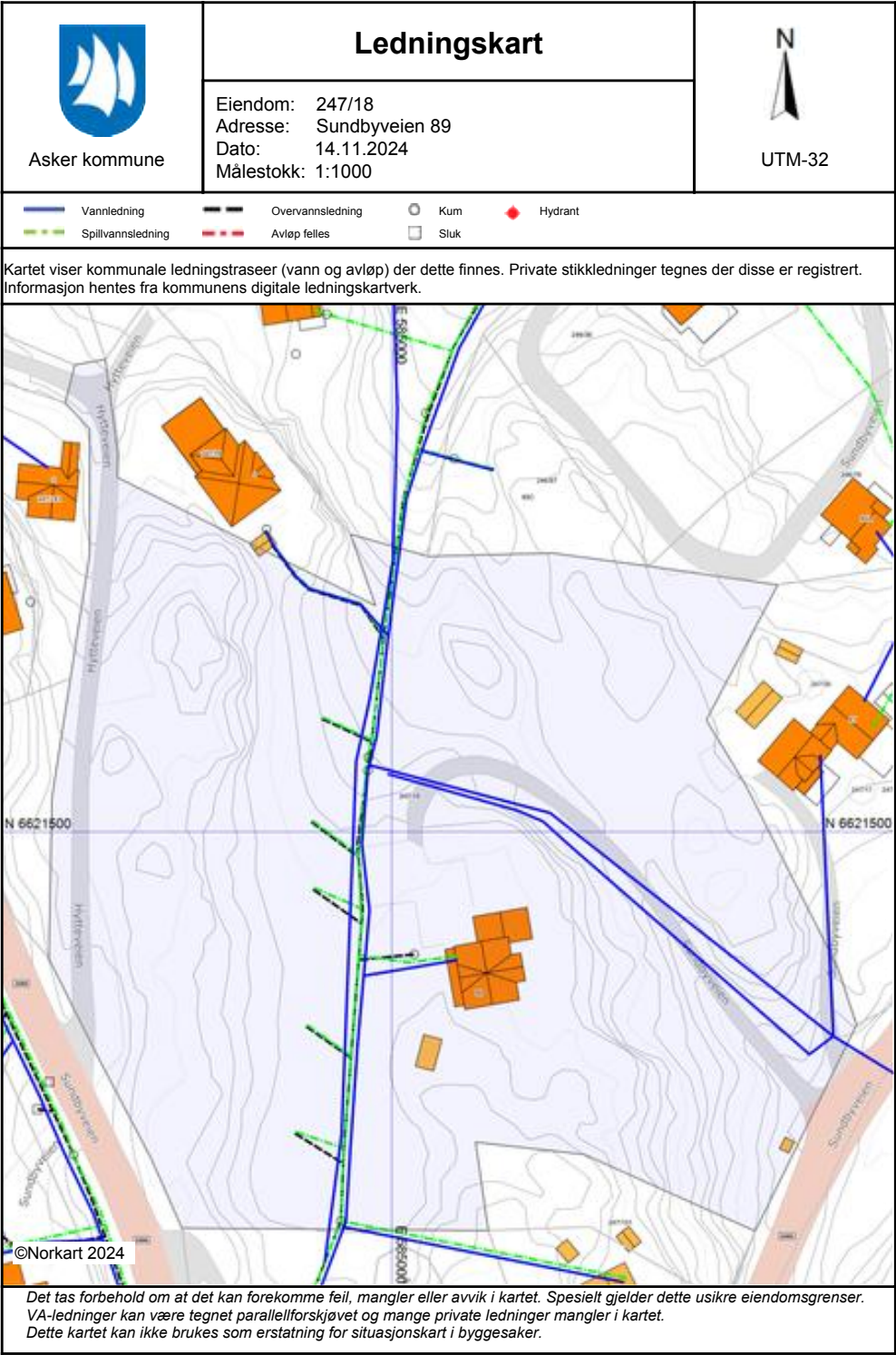
Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	247	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ								

Informasjon om formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
Dato: 15.11.2024	

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	247	Bnr:	18	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ						

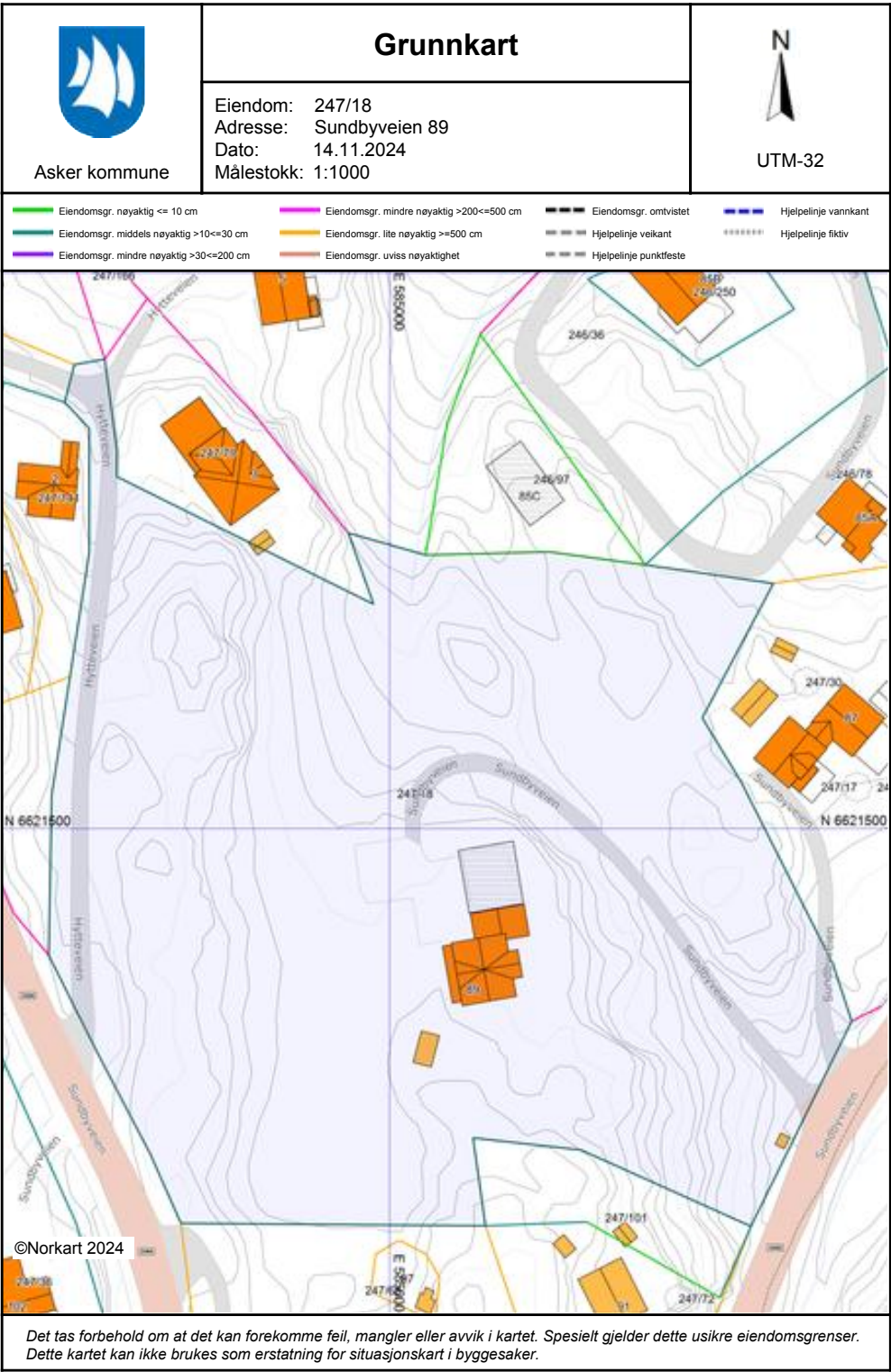
Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

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

Vann/avløp

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

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





Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 14.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	247	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	2 194,00 kr
Renovasjon	5 070,00 kr
Vann	1 938,00 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonсен, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sundbyveien 89, 3477 BÅTSTØ. Gnr. 247, bnr. 18, i Asker kommune, oppdragsnr.: 87240131
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98 80 72 10, e-post: sdj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Alexandra Nygård

Kontorsjef / Partner /
Eiendomsmeglerfullmektig
90 98 65 70
an@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no